

Gericht: OLG Frankfurt 2. Zivilsenat
Entscheidungsdatum: 07.11.2023
Aktenzeichen: 2 U 115/22
ECLI: ECLI:DE:OLGHE:2023:1107.2U115.22.00
Dokumenttyp: Urteil
Quelle:



Kein Zahlungsverzug des Mieters bei Ausbleiben von Spendengeldern zur Begleichung der Mietzahlung

Anmerkung

Zu dieser Entscheidung gibt es eine Pressemitteilung auf der Website des OLG (www.olg-frankfurt.justiz.hessen.de).

Verfahrensgang

vorgehend LG Frankfurt am Main, 12. Oktober 2022, 2-13 O 116/22, Urteil

Tenor

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 12.10.2022 verkündete Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main, Az.: 2-13 O 116/22, abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits fallen der Klägerin zur Last.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Gebührenstreitwert für das Berufungsverfahren wird auf 128.600,00 € festgesetzt. Der Streitwert des ersten Rechtszuges beträgt 128.600,00 €.

Gründe

I.

Die Klägerin begehrt Räumung und Herausgabe von zum Betrieb eines Museums überlassenen Räumlichkeiten sowie Zahlung rückständiger Miete bzw. Nutzungsentschädigung und Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten.

Die Beklagte mietete in dem streitgegenständlichen Gebäude Straße1 in Stadt1 liegende Räume im 5. Obergeschoss mit einer Größe von etwa 330 m² durch schriftlichen Mietvertrag vom 25.05.2012 (Anl. K2, Bl. 39 ff. d.A.) von der A mbH. Das Mietverhältnis sollte am 01.07.2012 laufen, am 30.06.2022 enden, wobei der Mieterin die Option auf Verlän-

gerung des Mietvertrages um 2 x 5 Jahre eingeräumt wurde, die allerdings mit einer Anpassung der Miete verbunden sein sollte (§ 2 Ziff. 1 und 2 MV).

§ 2 Ziff. 5 lit. a) MV sah die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses vor, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine (8 Wochen) mit einem Betrag rückständig sei, der eine Monatsmiete übersteige oder wenn der Mieter in einem Zeitraum der sich über mehr als zwei Termine (8 Wochen) erstreckte, mit einem Betrag i.H.v. zwei Monatsmieten rückständig sei.

Als monatliche Nettokaltmiete wurde ein Betrag von 5.000,00 € zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung von 800,00 € vereinbart (§ 3 Ziff. 1 MV). In § 4 MV war geregelt, dass die Miete jeweils 2022 und 2027 um 2,50 €/m² steigen sollte, wenn die Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses ausgeübt werde. § 21 enthält eine Schriftformklausel.

Mit Schreiben ohne Datum nach Abschluss des Mietvertrages - es soll nach Inhalt des Schriftsatzes von 08.08.2022 (Bl. 96 ff. d.A.), dort S. 3 (Bl. 98 d.A.) vom 27.05.2012 stammen - schlug die Beklagte vor, dass die Miete ab 01.09.2012 i.H.v. 3 Monatsmieten zu je 6.500,00 €, mithin 17.400,00 € jeweils zum Ersten des ersten Monats eines Kalendervierteljahres gezahlt werde und bat um Gegenzeichnung. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf Anl. K3 (Bl. 48 d.A.) Bezug genommen.

Es heißt hierin u. a. weiter:

„Die Vermieterin überweist jeweils zum 1. des 3. Monats eines Kalendervierteljahres gegen Bescheinigung eine Spende von je 6.000.- € (= 18.000.- €). Die Bescheinigung wird jeweils zum Ende des Halbjahres ausgestellt.“

Dass diese in der Gerichtsakte ohne Unterschriften versehene Kopie des Entwurfs Gegenstand einer schriftlichen Vereinbarung wurde, ist zwischen den Parteien unstrittig.

Mit Schreiben vom 06.06.2012 (Anl. 3, Bl. 109 d.A.) teilten die Gesellschafter der A mbH mit, dass man beschlossen habe, die Arbeit der Stiftung und die Umsetzung ihres Stiftungszwecks mit einer Jahresspende i.H.v. 72.000,00 € zu fördern. Man werde diesen Gesamtbetrag der freiwilligen Spende jeweils zum Ersten des zweiten Monats eines Kalendervierteljahres i.H.v. 18.000,00 € überweisen, gegen eine entsprechende Spendenquittung.

Der Ursprungsmietvertrag wurde durch 1. Nachtrag (Anl. B2, Bl. 107 d.A.) vom 07.08.2020 dahingehend abgeändert, dass anstelle der A mbH nunmehr deren Gesellschafter Vorname1 Nachname1 und Vorname2 Nachname1 jeweils als alleinige Miterben nach Vorname3 und Vorname4 Nachname1 als Vermieter in den Mietvertrag und den Nachtrag rückwirkend zum 01.07.2020 eintreten.

Durch notariellen Kaufvertrag des Notars V, Stadt1, vom 02.09.2020 (UR-Nr. ..., Anl. K1, Bl. 13 ff. d.A.) wurde das streitgegenständliche Grundstück nach Eintritt des Erbfalls zum Preis von 50.000.000,00 € (§ 3 Ziff. 1 KV) an die Klägerin veräußert, wobei die Klägerin als Käuferin nach dessen § 13 Ziff. 3 zunächst berechtigt sein sollte, hiervon 2.000.000,00 € einzubehalten, bis der Mieter „W“ (ein Schuhmodegeschäft auf der Straße1) seine Verlängerungsoption ausüben oder ein neues Mietverhältnis zu nicht schlechteren wirtschaftlichen Konditionen vereinbare oder vom Mieter geräumt werde. Andernfalls sollte der Einbehalt verfallen. In § 7 des Kaufvertrages wurde auf die Vermietung des Kaufgegenstandes hingewiesen. Die Mieter wurden in Anl. 7.1 einer Bezugsurkunde

(Bl. 32 und 33 d.A.) einschließlich der nach den Mietverträgen jeweils zu zahlenden Miete aufgelistet. Auch die Beklagte wird erwähnt. Es heißt dort:

„Anlage 7.1

Objekt Stadt1, Straße1

Mieter	Miete steuerfrei	NK-VZ steuerfrei	gesamt	Miete stpfl.	NK-Vz. stpfl.	gesamt	19 % MwSt.	brutto
W	(...)			(...)	(...)			
(...)								
5. OG Stiftung Y	5.000,00	1.500,00	6.500,00					

Nach der kaufvertraglichen Regelung waren die Mietverträge dem Käufer bekannt und wurden von ihm übernommen. § 7.2 KV hat folgenden Wortlaut:

„Die Parteien vereinbaren, dass der Käufer wirtschaftlich die Spendenverpflichtung gegenüber dem Mieter des 5. OGs Stiftung Y für den Zeitraum ab dem 01.09.2021 übernimmt. Für die Zeiträume vor dem 01.09.2021 und - sofern einschlägig - für den Zeitraum nach dem 30.06.2022 übernimmt der Käufer wirtschaftlich die Spendenverpflichtung gegenüber diesem Mieter und er stellt die Käufer von etwaigen Nachteilen hiervon frei.

Die Kaufvertragsparteien reduzierten durch Nachtragsurkunde des Notars V vom 16.10.2020 (UR-Nr. ..., Anl. K1, Bl. 35 d.A.) den Kaufpreis auf 48.000.000,00 € (§ 1 Ziff. 1 NU). § 2 Abs. 1 des Nachtrags enthält den ersatzlosen Entfall der Freistellungsverpflichtung des Verkäufers zu Gunsten des Käufers. Er lautet wie folgt:

„§ 2

Entfall Freistellung

Die Freistellungsverpflichtung des Verkäufers zu Gunsten des Käufers gemäß § 7 Ziffer 2 des Kaufvertrages im Hinblick auf die Spendenverpflichtung gegenüber dem Mieter des 5. OGs Stiftung Y für den Zeitraum nach dem 30.6.2022 entfällt ersatzlos.

Der Käufer übernimmt wirtschaftlich die Spendenverpflichtung gegenüber dem Mieter des 5. OGs Stiftung Y für den Zeitraum ab den 1.9.2021. Er ist verpflichtet, den Verkäufer ab dem 1.9.2021 von jeglicher Inanspruchnahme durch diesen Mieter im Hinblick auf die spätere Verpflichtung für den Zeitraum nach dem 01.09.2021 freizustellen.

Mit E-Mail vom 20.01.2022 (Anl. B6, Bl. 115 ff. d.A.) erörterte der Vorstand der Beklagten seinen Rechtsstandpunkt. Man sei sich darüber einig gewesen, dass vor „Auslauf der Zahlung Nachname1“ mitgeteilt werde, wie die Spendenverpflichtung der Stiftung gegenüber dem „Modell Nachname1“ oder durch Spendenbescheinigung für den Verzicht auf Zahlung der Miete und der Umlagen nach Beratung mit dem Steuerberater umgesetzt werden solle. Im Vertrauen auf den Anspruch [auf Zahlung der Spenden] habe man

dennoch die Mieten für September und Oktober per Dauerauftrag gezahlt. Die Klägerin schulde der Beklagten zwei Monatsmieten brutto und die Antwort auf die gewünschte zukünftige Regelung hinsichtlich der Spendenverpflichtung.

Die Immobilienverwaltung B sprach mit Schreiben vom 08.12.2021 (Anl. K4, Bl. 49 f. d.A. = Anl. 4, Bl. 110 f. d.A.) unter Berufung auf eine Vollmacht beider Geschäftsführer der Klägerin unter Hinweis auf den Mietrückstand für die Monate November und Dezember 2021 i.H.v. 13.000,00 € die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses aus und forderte die Beklagte auf, das Anwesen bis zum 17.12.2021 zu räumen, dem der Beklagtenvertreter mit Schreiben vom 16.12.2021 (Anl. K5, Bl. 42 ff. d.A.) widersprach.

Die Klägerin wiederholte die Kündigung durch eigenes Schreiben vom 20.12.2021 (Anl. K6, Bl. 55 d.A.), Schreiben ihres Bevollmächtigten vom 01.03.2022 (Anl. K7, Bl. 56 ff. d.A.) und in der Klageschrift vom 10.05.2022 auf S. 11 f. (Bl. 11 ff. d.A.); im Schriftsatz wurden auch die Rechtsargumente des Beklagtenvertreters zurückgewiesen.

Mit Schreiben ohne Datum (Anl. B1, Bl. 106 d.A.) übte die Beklagte die erste Mietverlängerungsoption bis zum 30.06.2027 unter Berufung auf § 2 Ziff. 2 des Mietvertrages aus.

Mit E-Mail vom 30.09.2021 (Anl. B5, Bl. 113 d.) teilte der Vorstand der Beklagten gegenüber dem Geschäftsführer der Klägerin mit, man benötige die Spende, um die Oktobermiete überweisen zu können und erinnerte mit E-Mail vom 27.10.2021 (Bl. 114 d.A.) an die Information, „auf wen“ man „die Spendenquittung unter Verzicht auf die Erstattung von Aufwendungen ausstellen“ dürfe.

Die Klägerin beziffert den Mietrückstand rechnerisch auf 42.500,00 € (2 x 5.000,00 € für 11/21 +12/22 und 5 x 6.500,00 € für 01/22-05/22). Diese sind mit der Klage geltend gemacht worden. Ferner begehrt die Klägerin mit der Erweiterung der Klage zusätzlich bis einschließlich August 2022 die Zahlung einer Nutzungsentschädigung einschließlich der Anpassung nach § 14 des Mietvertrages ab 01.07.2022 um 2,50 €/m², mithin um weitere 825,00 €. Dies sind 6.500,00 € und später 7.325,00 €; hierbei hat sie eine Nebenkostenvorauszahlung von 1.500,00 € eingestellt. Die Gesamtsumme der offenen Miete, teilweise einschließlich der Betriebskostenvorauszahlung beträgt 63.650,00 €. Wegen der Einzelheiten der Berechnung wird auf die Klageschrift sowie den Inhalt des Schriftsatzes vom 24.08.2022 (Bl. 119 d.A.) Bezug genommen.

Die Klägerin hat die Einwände gegen die Wirksamkeit der Kündigung im Hinblick auf die Vertretungsverhältnisse zurückgewiesen; jedenfalls sei die ordentliche Kündigung vom 01.03.2022 gemäß Hilfsantrag wirksam, weil durch die Sondereinbarung zur Mietzinsszahlung mit der Spendenverpflichtung gegen § 550 BGB verstoßen worden sei. Sie vertritt die Ansicht, durch § 7 die Verpflichtung der Voreigentümerin zu Leistung einer jährlichen Spende von 72.000 € nicht übernommen zu haben, sondern bestenfalls gegenüber der Verkäuferin, da ausdrücklich geregelt sei, dass die Käuferin den Verkäufer von jeglicher Inanspruchnahme durch die Mieter im Hinblick auf die Spendenverpflichtung freistelle. Einer solchen Freistellung hätte es bei direkter Übernahme der Verpflichtung nicht bedurft. Ein Übergang der Verpflichtung nach § 566 BGB habe nicht stattgefunden, weil es sich nicht um Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis, also den Mietvertrag selbst handele, insbesondere nicht um solche, die in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stünden. Der Kaufpreis sei auch nicht wegen einer späteren Übernahme der Spendenverpflichtung, sondern im Hinblick auf Abänderung der Re-

gelung über den Einbehalt in § 13 Ziff. 2 des ursprünglichen Kaufvertrages reduziert worden.

Wegen des weiteren Vorbringens wird auf den Inhalt der Schriftsätze des Klägervertreters vom 10.05.2022 (Bl. 1 ff. d.A.) 24.08.2022 (Bl. 118 ff. d.A.) und 26.09.2022 (Bl. 132 ff. d.A.) Bezug genommen.

Die Klägerin hat nach Erweiterung der Klage zuletzt beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, die Räumlichkeiten Straße1, 5. OG, gemäß dem als Anlage A beigefügten Plan, dort rot umrandet, vollständig geräumt an die Klägerin herauszugeben;

h i l f s w e i s e

die Beklagte zu verurteilen, die Räumlichkeiten Straße1, 5. OG, gemäß dem als Anlage A beigefügten Plan, dort rot umrandet, am 01.10.2022 vollständig geräumt an die Klägerin herauszugeben;

2. die Beklagte zu verurteilen, an sie 63.650,00 € nebst Zinsen i.H.v. 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der EZB

aus 5.000,00 € seit dem 05.11.2021,

aus 5.000,00 € seit dem 04.12.2021,

aus 6.500,00 € seit dem 06.01.2022,

aus 6.500,00 € seit dem 04.02.2022,

aus 6.500,00 € seit dem 04.03.2022,

aus 6.500,00 € seit dem 06.04.2022,

aus 6.500,00 € seit dem 05.05.2022,

aus 6.500,00 € seit dem 04.06.2022,

aus 7.335,00 € seit dem 06.07.2022 und

aus 7.325,00 € seit dem 04.08.2022

zu zahlen;

3. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin vorprozessuale Rechtsanwaltskosten i.H.v. 2.438,66 € nebst Zinsen i.H.v. 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der EZB seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte hat behauptet, das Schreiben gemäß Anl. K3 stamme vom 27.05.2012 (Schriftsatz v. 08.08.2022, Bl. 98 d.A.) und hat geltend gemacht, dieses genüge der Schriftform, weil lediglich der Zahlungszeitpunkt der Miete geändert worden sei; dies sei

ohnehin nicht schriftformrelevant. Die Kündigung vom 08.12.2021 durch die Hausverwaltung B sei mangels Vollmacht und rechtzeitigen Widerspruchs durch Schreiben vom 06.12.2021 (Anl. K5) unwirksam. Die Klägerin könne sich für die Berechtigung der Kündigung trotz des Rückstandes mit zwei Mieten nicht auf den Verzug berufen, weil sie aufgrund einer dolo-agit-Einrede zu diesem Zeitpunkt nicht zur Zahlung verpflichtet gewesen sei. Aufgrund der Zusatzvereinbarung sei die Klägerin verpflichtet gewesen, der Beklagten die nötigen Mittel zur Mietzahlung als Spende zur Verfügung zu stellen. Die Mietrückstände seien erst durch die ausgebliebenen Spendenzahlungen aufgelaufen. Die Klägerin habe dies auch so gesehen, was sich aus dem Nachtrag zum Kaufvertrag ergebe, in dem sie als Käuferin wirtschaftlich die Spendenverpflichtung gegenüber der Beklagten ab dem 01.09.2021 übernommen habe. Hierbei handele es sich nicht nur um eine eigene Verpflichtung zu Gunsten der Beklagten als Dritte, sondern bestätige die mietvertragliche Vereinbarung.

Der Übernahme der Spendenverpflichtung sei von Anfang an Gegenstand der Kaufvertragsverhandlungen der Klägerin und der Verkäuferin gewesen. In mehreren Verhandlungsrunden sei der Kaufpreis von urspr. 52.000.000,00 €, sodann auf 50.000.000,00 € und schließlich auf 48.000.000,00 € reduziert worden. Der endgültigen Reduzierung auf 48.000.000,00 € hätten folgende Erwägungen zugrunde gelegen: Die Klägerin übernehme die Spendenverpflichtung gegenüber der Beklagten nach dem Mietvertrag, ein Mieter (Zahnarzt) sei zwischenzeitlich insolvent geworden und die Zukunft des Mietvertrages mit dem Mieter W sei wegen der Corona-Lage ungewiss. Gerade das Ausbleiben der Miete sei Grundlage für die Kaufpreisreduzierung gewesen.

Träfe die Klägerin nicht die Verpflichtung, die Miete an die Beklagte pro rata temporis gegen eine Spendenbescheinigung zurückzahlen, wäre sie an den Mieten ungerechtfertigt bereichert und hätte den Vorteil doppelt. Auch dies widerspreche Treu und Glauben und den getroffenen Vereinbarungen. Für die Höhe der Nutzungsentschädigung sei die zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung geschuldete Miete maßgeblich. Unerheblich sei, dass sie sich im Verlaufe des weiteren Zeitraums erhöhe, es sei denn die Parteien hätten nach § 557a BGB eine Staffelmiete vereinbart, was nicht der Fall sei.

Wegen des weiteren Vorbringens der Beklagten wird auf den Inhalt der Schriftsätze des Beklagtenvertreters vom 08.08.2012 (Bl. 96 ff. d.A.), 05.09.2022 (Bl. 127 ff. d.A.) und 06.10.2022 (Bl. 158 ff. d.A.) Bezug genommen.

Das Landgericht hat die Beklagte durch das am 12.10.2022 (Bl. 44 d.A.) verkündete und der Beklagten am 13.10.2022 (Bl. 158 d.A.) zugestellte Urteil (Bl. 145 ff. d.A.) zur Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Räumlichkeiten sowie zur Zahlung von 63.650,00 € nebst Zinsen - wie titulierte - und vorgerichtliche Anwaltskosten i.H.v. 2.438,66 € unter geringfügiger Abweisung der Klage im Übrigen verurteilt. Es hat einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe und Zahlung bejaht. Die Kündigung vom 08.12.2021 sei wirksam, insbesondere sei eine Vollmachtsurkunde vorgelegt worden. Zwar habe die C GmbH & Co. KG nicht durch Herrn D direkt vertreten werden können, die wiederum die B Gesellschaft bevollmächtigt habe. Die Zurückweisung der Kündigung verstoße jedoch gegen Treu und Glauben, weil die Beklagte als Erklärungsempfänger über längere Zeit Geschäftsverbindung zum Vertretenen unterhalten habe und das Auftreten des Vertreters stets ohne Vorlage einer Vollmachtsurkunde habe gelten lassen, weil hier der Vorstand der Beklagten ab Ende September 2021 Kontakt mit Herrn D we-

gen der Spendenvereinbarung gehabt und außerdem ein persönliches Gespräch geführt habe.

Die Kündigung sei auch nicht im Hinblick auf die Verpflichtung der Klägerin zur Leistung einer Spende wegen eines Verstoßes gegen Treu und Glauben unwirksam. Die zur Abwicklung des Mietvertrages (Anl. K3, Bl. 48 d.A.) getroffene Spendenvereinbarung sei nicht gemäß § 566 BGB durch Kauf der Liegenschaft auf die Klägerin übergegangen. Nur solche Rechtsbeziehungen seien vom Übergang umfasst, die im § 535 BGB geregelt oder typischerweise Inhalt von Mietverträgen würden, wogegen Rechte und Pflichten aus anderen Abreden nicht übergangen, selbst wenn sie mit dem Mietvertrag in einem wirtschaftlichen Zusammenhang stünden. Für einen untrennbaren Zusammenhang der Spendenvereinbarung mit dem Mietvertrag bestünden keine Anhaltspunkte, eine mietrechtliche Qualifikation liege fern.

Auch § 7 Abs. 2 i.V.m. § 2 des Nachtrages enthalte bei entsprechender Auslegung keinen rechtlichen Übergang der Spendenvereinbarung.

Die Beklagte habe gegen die Klägerin auch keinen Anspruch auf Zahlung der Spenden aus dem Gesichtspunkt eines Vertrages zu Gunsten Dritter, wobei die entsprechenden kaufvertraglichen Regelungen keine solche Vereinbarung darstelle. Auch ansonsten ergebe sich eine Treuwidrigkeit der Kündigung nicht. Im Hinblick auf die zugesprochene Nutzungsentschädigung hat das Landgericht die Berechtigung zur Einbeziehung der Erhöhung mit der Begründung bejaht, die Klägerin hätte bei Fortbestand des Mietverhältnisses die vereinbarte Miete erhöhen können. Eine Ausnahme, auf die sich die Beklagte beziehe, bezöge sich nur auf Mieterhöhungen, die nicht schon im Mietvertrag angelegt seien, etwa solche nach § §§ 598, 559 BGB. Vorliegend sei die Mieterhöhung jedoch im Vertrag angelegt gewesen.

Einen Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten hat das Landgericht bejaht, allerdings hierfür lediglich Verzugszinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 288 Abs. 1 BGB für begründet angesehen und die weitergehende Klage hinsichtlich der Zinsen abgewiesen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Entscheidungsgründe der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO).

Hiergegen richtet sich die am 10.11.2022 (Bl. 166 ff. d.A.) eingelegte, mit einer Streitverkündung verknüpfte und nach Verlängerung der Begründungsfrist bis zum 16.01.2023 (Bl. 182 d.A.) an diesem Tage (Bl. 187 ff. d.A.) begründete Berufung, mit der die Beklagte ihr erstinstanzliches Ziel der Abweisung der Klage weiterverfolgt. Sie wiederholt und vertieft ihr erstinstanzliches Vorbringen. Das Landgericht habe unzutreffend einen Vertretungsmangel hinsichtlich der Kündigung vom 08.12.2021 verneint und bei der Prüfung eines Verstoßes gegen Treu und Glauben wegen Kenntnis von den Vertretungsverhältnissen unberücksichtigt gelassen, dass der Vorstand der Beklagten bei dem Gespräch mit Herrn D davon ausgegangen sei, mit dem Geschäftsführer der C1 GmbH als Komplementärin zu verhandeln. Demgegenüber müsse die Kündigung vom 08.12.2021 zu ihrer Wirksamkeit die vollständige Vollmachtenkette wiedergeben. Da die Unterschrift von Herrn D keinen Zusatz auf die von ihm vertretene Komplementär-GmbH enthalte, habe der Vorstand der Beklagten nicht davon ausgehen müssen, dass Herr D bei der Kündigung als Geschäftsführer der Komplementär gehandelt habe, sondern vielmehr le-

diglich als Kommanditist. Die Unschärfe werde auch im Rubrum des Urteils deutlich, in welchem aufgeführt werde, dass die KG durch ihren Geschäftsführer vertreten werde.

Entgegen der Auffassung des Landgerichts sei die späten Vereinbarung gemäß § 566 BGB auf die Klägerin übergegangen. Auch nach der Rechtsprechung des BGH gebe es Vereinbarungen, die zwar nicht als mietrechtliche zu qualifizieren seien, die aber derart in unlösbar Zusammenhang mit dem Mietvertrag stünden, dass eine Trennung mit dem Mietvertrag nicht möglich erscheine, insb., wenn eine solche Vereinbarung ohne den Zusammenhang mit dem Mietvertrag bei wertender Betrachtung mehr oder weniger sinnlos werde.

Dies sei hier der Fall. Bei der Vertragsauslegung sei überdies auf den Willen des Veräußerers und des Mieters abzustellen und nicht auf den Empfängerhorizont des Erwerbers. Vorliegend sei durch die spätere Vereinbarung eine Abrede über die Art der Mietzahlung getroffen worden. Zwar sei die Vereinbarung der Zahlung der Miete gegen Spendenquittung ungewöhnlich, sie stelle aber im Endeffekt nur eine Zahlungsmodalität und ändere an der Miethöhe nichts. Diese Vereinbarung sei der Klägerin bekannt gewesen.

Die Beklagte und Berufungsklägerin beantragt,

unter Abänderung des am 12.10.2022 verkündeten Urteils des Landgerichts Frankfurt am Main, Az. 2-13 O 116/2, die Klage abzuweisen.

Die Klägerin und Berufungsbeklagte beantragt,

die Berufung der Klägerin zurückzuweisen.

Die Klägerin verteidigt die erstinstanzliche Entscheidung, insbesondere die Bewertung des Landgerichts, die Zurückweisung der Kündigung vom 08.12.2021 sei wegen Kenntnis der Rolle von Herrn D treuwidrig gewesen. Darüber hinaus sei der Einwand unerheblich, weil spätestens alle folgenden Kündigungen wirksam gewesen seien.

Ferner verteidigt die Klägerin die Rechtsauffassung des Landgerichts, dass die Vereinbarung zur Abwicklung des Mietvertrages gemäß Anlage K3 nicht gemäß § 566 BGB auf die Klägerin übergegangen sei. Auch der BGH halte in den von der Beklagtenseite zitierten Entscheidung daran fest, dass nur solche Vereinbarungen übergangen, die als mietrechtlich zu qualifizieren seien und in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stünden. Der Erwerber trete deshalb auch nicht in Rechte und Pflichten ein, die außerhalb des Mietverhältnisses lägen, selbst wenn sie als zusätzliche Vereinbarung im Mietvertrag geregelt seien. Ein solch untrennbarer Zusammenhang liege nicht vor, weil der Vermieter nur die mangelfreie Zurverfügungstellung der Mietsache und der Mieter den *vereinbarten Mietzins* schulde. Die spätere Vereinbarung sei auch nicht untrennbar mit dem Mietvertrag verbunden, weil es sich um eine freiwillige Leistung des vorherigen Vermieters gehandelt habe.

Ferner wiederholt die Klägerin ihre Rechtsauffassung, es liege vorliegend keine Schuldübernahme durch die Klägerin vor; hiergegen spreche bereits der Wortlaut des Kaufvertrages und des Nachtrages.

§ 566c S.1 BGB sei nicht anwendbar. Vereinbarungen für danach liegende Zeiträume seien den Erwerber gegenüber unwirksam, auch bei Kenntnis des Erwerbers; wegen der

Einzelheiten wird auf die Ausführungen im Schriftsatz vom 23.10.2023 (Bl. 253 ff. d.A.) Bezug genommen.

Wegen des übrigen Vorbringens der Parteien im zweiten Rechtszug wird auf die Schriftsätze des Beklagtenvertreters vom 13.01.2023 (Bl. 187 ff. d.A.) und 13.10.2023 (Bl. 242 ff. d.A.) sowie des Klägerevertreters vom 24.01.2023 (Bl. 199 ff. d.A.), 22.09.2023 (Bl. 235 ff. d.A.) und 23.10.2023 (Bl. 253 ff. d.A.) Bezug genommen.

II.

Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und ebenso begründet worden (§§ 551, 517, 519 f. ZPO).

Sie hat auch in der Sache Erfolg.

1. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Mietsache (§ 546 Abs. 1 BGB). Die außerordentliche Kündigung der Klägerin vom 08.12.2021 (Anl. K4, Bl. 49 d.A.) war unwirksam. Weder lag ein Grund zur außerordentlichen Kündigung gem. § 543 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 lit. a) oder lit. b) BGB, noch ein solcher nach § 2 Ziff. 5. lit. a) oder b) des Mietvertrages vom 25.05.2012 (Anl. K2, Bl. 38 ff. d.A.) vor.

Die Beklagte befand sich zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung nicht in Verzug mit zwei aufeinanderfolgenden Mieten oder mit einem Zeitraum von mindestens zwei Monaten in Verzug. Zwar war nach § 3 Ziff. 1 des Mietvertrages bis 2022 und vor der Erhöhung nach § 4 MV als Nettokaltmiete ein Betrag von 5.000,00 € auch als eine Verpflichtung einer Vorauszahlung auf die Betriebskosten i.H.v. 800,00 € geregelt. Ferner war zwischen den Parteien zunächst eine dem Kalender nach bestimmte Leistungszeit vereinbart, da die Miete und Nebenkosten monatlich im Voraus spätestens am dritten Werktag des Monats kostenfrei zu zahlen (§ 5 Ziff. 1 MV, 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB) waren.

Vorliegend befand sich die Beklagte allerdings nicht in Verzug, weil bereits das Vorliegen eines entsprechenden Rückstandes zweifelhaft ist: Jedenfalls aber die Beklagte für den Fall der Bejahung eines Rückstandes allerdings nicht in Verzug gewesen, weil die die Leistung in diesem Falle infolge eines Umstands unterblieben wäre, den sie nicht zu vertreten hätte (§ 286 Abs. 4 BGB).

Nach § 566 Abs. 1 BGB hat die Klägerin durch den Verkauf und Übereignung der streitgegenständlichen Immobilie durch den Kaufvertrag des Notars V vom 02.09.2020, Anl. K1, Bl. 13 ff. d.A.) den Inhalt des Mietvertrages der früheren Vermieter vollem Umfang übernommen. Dies gilt auch für die Vereinbarung über die Miete, die als wirksame nachträgliche Sonderabrede die Mietzahlungspflicht für die streitgegenständlichen Monate entfallen ließ.

a) Es kann hierbei offenbleiben, ob die Auslegung des Kaufvertrages, insb. dessen § 7 Ziff. 1), wonach die in der Anlage aufgelisteten Mietverträge, die dem Käufer bekannt sind und von ihm übernommen werden, einschließlich der vom Notar hingewiesenen Rechtsfolgen die Übernahme der zwischen den ursprünglichen Vermieter und dem Beklagten getroffene Sonderabrede in vollem Umfang bedeutet, ob die im Ansatz nach unstrittige Verpflichtung zur Leistung von Spenden zusätzlich nach § 566 Abs. 1 BGB übergegangen ist und wie die in § 7 Ziff. 2 getroffene Abrede im Kaufvertrag zu verstehen ist: Es könnte zweifelhaft sein, ob die Spendenverpflichtung im Rechtssinne auf die Klägerin übergehen und die Beklagte ein einklagbares Forderungsrecht gegen die Klägerin erhal-

ten sollte (§ 328 BGB), weil der Kaufvertrag die einschränkende Formulierung enthält, es werde vereinbart, dass „der Käufer wirtschaftlich die Spendenverpflichtung gegenüber der Beklagten für den Zeitraum ab dem 01.09.2021 übernehme und - sofern einschlägig - auch für den Zeitraum nach dem 30.06.2022 und der Käufer von etwaigen Nachteilen hiervon freigestellt“ werde.

Stellte man isoliert auf die „Spendenverpflichtung“ ab, so bleibt offen, welche Bedeutung die „wirtschaftliche“ Übernahme dieser Obliegenheit oder Verpflichtung im Verhältnis zu den Beklagten haben würde. Denn der Kaufvertrag selbst unterscheidet zwischen dieser Sonderregelung in § 7 Ziff. 2 einerseits und der Übernahme der Mietverträge andererseits, also dem Eintritt der Klägerin in alle Rechte und Pflichten aus den vorhandenen Mietverhältnissen im Sinne des § 566 BGB.

b) Vorliegend ist allerdings eine Übernahme einer *mietrechtlichen* Vereinbarung über die *Höhe und Fälligkeit der Miete* zwischen den früheren Vermietern und der Beklagten getroffen worden, die gemäß § 566 Abs. 1 BGB im vollen Umfang auf die Klägerin übergegangen ist, weil es sich vorliegend um eine Vereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien über die Zahlungsmodalitäten und die Miethöhe handelt. Der Grundstückserwerber tritt nach § 566 BGB zwar nur in solche Rechte und Pflichten ein, die sich aus dem Mietverhältnis ergeben (BGH, Urt. v. 24.03.1999, Az. XII ZR 124/97, BGHZ 141, S. 160 ff. (165); BGH, Urt. v. 02.02.2006, Az.: IX ZR 67/02, BGHZ 166, S. 125 ff., Rn. 15), also in dem Mietvertrag selbst festgelegt sind oder auf einer Zusatzvereinbarung beruhen, die in einem unlösbaren Zusammenhang mit dem Mietvertrag steht (vgl. BGH, Urt. v. 25.07.2012, Az. XII ZR 22/11, NZM 2012, S. 681-683; BGH, Urt. 03.05.2000, Az.: XII ZR 42/98, NZM 2000, S. 711 ff.: „Schiedsvereinbarung“). Vereinbarungen, die lediglich aus Anlass des Mietvertrages getroffen wurden oder in wirtschaftlichem Zusammenhang mit ihm stehen, reichen dagegen nicht (BGH, Urt. v. 02.02.2006, Az.: IX ZR 67/02, BGHZ 166, S.125 ff., Rn. 15; BGH, Urt. v. 24.03.1999, Az. XII ZR 124/97, BGHZ 141, S. 160 ff. (165 f.); BGH, Urt. v. 21.09.1965, Az.: V ZR 65/63, NJW 1965, S. 2198-2199).

Es handelt sich entgegen der Bewertung des Landgerichts vorliegend indes um eine Rechtsbeziehung, die in § 535 ff. BGB geregelt ist oder typischerweise Inhalt von Mietverträgen wird und nicht um eine andere Abrede, die mit dem Mietvertrag lediglich einen wirtschaftlichen Zusammenhang steht (so Seite 7 LGU; vgl. hierzu BGH, Urt. v. 24.03.1999, Az. XII ZR 124/97, BGHZ 141, S. 160 ff. (165 f.); BGH, Urt. v. 24.03.1999, Az. XII ZR 124/97, BGHZ 141, S. 160 ff. (165 f.); Häublein in: Münchner Kommentar z. BGB, 9. Aufl. 2023, § 566 Rn. 3; Staudinger/V. Emmerich (2021), BGB, § 566, Rn. 56).

c) Aus den gleichen Erwägungen käme ggf. eine der Klägerin zurechenbare Regelung über die Miethöhe oder die Entrichtung der Miete im Sinne des § 566 c BGB in Betracht, welcher einschlägig ist, wenn der Vermieter und der Mieter über die Mietforderung ein Rechtsgeschäft vorgenommen haben. Als Beispiel nennt § 566c S.1 BGB „insbesondere“ Vereinbarungen über die Entrichtung der Miete. Daraus folgt, dass regelmäßig Vereinbarungen über die Vorverlagerung der Zahlungspflicht gemeint sind. Erfasst werden deshalb vor allem Vorauszahlungen der Miete, Stundungen, Erlass- und Aufrechnungsverträge, die Annahme einer anderen Leistung an Erfüllung statt und Vereinbarungen über die Mietzahlung an einen Dritten (etwa an eine kreditfinanzierende Bank). Infolge der Einwirkung auf die Miete setzen diese Vereinbarungen voraus, dass die Mietforderung gegen den Mieter überhaupt besteht. Eine Anwendung von § 566c BGB kommt mithin nicht in Betracht, wenn die Mietforderung von vornherein auf Zeit abbedungen ist, ohne dass

der Abbedingung eine Gegenleistung des Mieters zugrunde legt (Guhling/Günter/Burbulla, 2. Aufl. 2019, BGB, § 566c Rn. 10-12).

Der Wortlaut von § 566c BGB bezieht sich generell auf Rechtsgeschäfte über die Miete. Er erfasst somit beispielsweise auch nachträgliche Herabsetzungen oder Erhöhungen der Miete, also Vertragsänderungen. Es stellt sich deshalb die Frage nach der Abgrenzung von § 566c BGB zu § 566 Abs. 1 BGB auf der einen Seite und zu § 566b BGB auf der anderen Seite. Hierbei gilt aufgrund des Zusammenspiels von § 566c mit den Bestimmungen in §§ 566b, 566d BGB und dem Grundsatz in § 566 Abs. 1 BGB Folgendes: § 566c BGB betrifft allein solche Rechtsgeschäfte zwischen den Mietvertragsparteien mit Bezug auf die Miete, die nicht zugleich eine Änderung des Mietvertrages enthalten (Guhling/Günter/Burbulla, 2. Aufl. 2019, BGB § 566c Rn. 10-12).

d) Vorliegend ist allerdings eine Übernahme einer mietrechtlichen Vereinbarung über die Höhe und Fälligkeit der Miete zwischen den früheren Vermietern und der Beklagten getroffen worden, die bereits gemäß § 566 Abs. 1 BGB im vollen Umfang auf die Klägerin übergegangen ist, weil es sich vorliegend um eine eindeutige Vereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien über die Zahlungsmodalitäten und die Miethöhe handelt. Damit handelt um eine Rechtsbeziehung, die in § 535 Abs. 2 BGB geregelt ist und typischerweise Inhalt von Mietverträgen wird und nicht um eine andere Abrede, die mit dem Mietvertrag lediglich einen wirtschaftlichen Zusammenhang steht (Seite 7 LGU, vgl. BGHZ 141, S. 160 (166), Häublein in Münchner Kommentar z. BGB, 9. Aufl. 2023, § 566 Rn. 36; Staudinger/V. Emmerich (2021, Rn. 56).

Die Auslegung des Mietvertrages und der späteren Vereinbarung ergibt im Hinblick auf § 117 Abs. 2 BGB, dass die getroffene Spendenvereinbarung nicht lediglich in einem bloßen wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Vereinbarung des Mietverhältnisses steht. Die „Atypizität“ (LGU, S. 7) ist insoweit ebenso wenig ein taugliches Argument, wie der Umstand, dass die weiteren Regelungen im Mietvertrag im Zusammenhang mit der Mietzahlung, so etwa der Möglichkeit der fristlosen Kündigung der Mietzahlung oder auch Änderung der Miete bei Ausübung der Verlängerungsoption nicht angepasst oder ersetzt worden sind. Eine mietrechtliche Qualifikation der Spendenvereinbarung mit dem Mietvertrag liegt nicht nur nicht fern.

Es handelt sich vielmehr um eine verdeckte Vereinbarung über die Miethöhe im Sinne des § 117 Abs. 2 BGB, weil durch die als Spende deklarierte Zahlung die zunächst vereinbarte Miete zurückgezahlt und damit die nach § 535 Abs. 2 BGB tatsächlich vereinbarte Miete um die Höhe der Spendenverpflichtung reduziert werden sollte. Denn die Parteien konnten sich so die Gemeinnützigkeit der Beklagten zunutze machen, indem der tatsächlich nicht verlangte Mietanteil über die Deklaration als Spende einer steuerlichen Privilegierung zugefügt werden konnte. Zugleich konnte man sich die Besonderheiten des Vorsteuerabzugs zunutze machen (vgl. Schreiben vom 27.05.2021, Anl. K3, Bl. 48 d.A.).

Durch die Zahlung der Jahresspende i.H.v. 72.000,00 € schuldete die Beklagte faktisch gar keine Miete. In der Sache ist es auch vor dem Hintergrund der Konstruktion unerheblich, ob die Klägerin nach den Fälligkeitsregelungen in der Spendenvereinbarung und im Mietvertrag zunächst die Miete vereinnahmte und hieraus an die Beklagte dann eine als Spendenzahlung deklarierte Rückzahlung der Miete leistete, oder ob die Beklagte die

Mietzahlungen erst aus den vorab als Spende deklarierten Zahlungen die Miete leisten sollte.

Den Beteiligten ging es darum, durch die Vereinbarung einer ursprünglichen Miethöhe i.H.v. 5.000,00 € einerseits und die sodann getroffene Vereinbarung über die Leistung einer Spende andererseits sich besondere steuerliche Umstände, die mit der Abzugsfähigkeit von Spenden einhergehen, zunutze zu machen. Hierdurch war es erforderlich, eine gesonderte freiwillig und ohne formale Beziehung zu der Überlassung der Mietsache und Vereinbarung einer Miethöhe in einem Mietvertrag, aus dessen Erträgen die seinerzeitigen Vermieter Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu versteuern hatten, sich jeweils zunutze zu machen. Die Zuwendung an die Beklagten als Spende konnte als besondere Ausgabe berücksichtigt werden: Denn nach der Rechtsauffassung des Bundesministerium für Finanzen wird unter „Sponsoring üblicherweise die Gewährung von Geld oder geldwerten Vorteilen durch Unternehmen zur Förderung von Personen, Gruppen und/oder Organisationen in sportlichen, kulturellen, kirchlichen, wissenschaftlichen, sozialen, ökologischen oder ähnlich bedeutsamen gesellschaftspolitischen Bereichen verstanden, mit der regelmäßig auch eigene unternehmensbezogene Ziele der Werbung oder Öffentlichkeitsarbeit verfolgt werden. Leistungen eines Sponsors beruhen häufig auf einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Sponsor und dem Empfänger der Leistungen (Sponsoring-Vertrag), in der Art und Umfang der Leistungen des Sponsors und des Empfängers geregelt sind“ (vgl. Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 18.02.1998, Az. IV B 2 - S 2144 - 40-98; IV B 7 -S0183, S. 62-98; DStR 1998, S. 454 ff.) „Die im Zusammenhang mit dem Sponsoring gemachten Aufwendungen“ - so heißt es weiter - „können beim Sponsor

- Betriebsausgaben i. S. des § 4 Abs. 4 EStG,

- Spenden, die unter den Voraussetzungen der §§ 10b EStG, 9 Abs. 1 Nr. 2 KStG, 9 Nr. 5 GewStG abgezogen werden dürfen, oder

- steuerlich nicht abziehbare Kosten der Lebensführung (§ 12 Nr. 1 EStG), bei Kapitalgesellschaften verdeckte Gewinnausschüttungen (§ 8 Abs. 3 Satz 2 KStG)

sein.“

(vgl. BMdF, a.a.O.).

Zugleich geht der Fiskus davon aus, dass „Zuwendungen des Sponsors, die keine Betriebsausgaben sind“, „als Spenden“ nach § 10 b EStG „zu behandeln“ sind, „wenn sie zur Förderung steuerbegünstigter Zwecke freiwillig oder aufgrund einer freiwillig eingegangenen Rechtspflicht erbracht werden, kein Entgelt für eine bestimmte Leistung des Empfängers sind und nicht in einem tatsächlichen wirtschaftlichen Zusammenhang mit dessen Leistung stehen“. Dies ist die Definition des Bundesfinanzhofs (vgl. BFH, Urt. v. 25.11.1987, Az.: I R 126/85, NJW 1988, S. 1110 f.; BFH, Urt. v. 12.09.1990, Az.: I R 65/86, DStR 1991, S. 215).

Vor dem Hintergrund dass die Spende in Miethöhe oder die Zuwendung einer Spende um der Beklagten die Zahlung der Miete an die früheren Vermieter zu ermöglichen, in einer gesonderten Vereinbarung geregelt wurde, konnte vermieden werden, dass die nach dem oben dargelegten Voraussetzungen für eine Abzugsfähigkeit nach § 10b EStG von den zuständigen Steuerbehörden in Zweifel gezogen werden könnten, weil andernfalls die Tatbestandsvoraussetzung (s.o.), dass sie „kein Entgelt für eine bestimmte Leistung

des Empfängers“ sein und „nicht in einem tatsächlichen wirtschaftlichen Zusammenhang mit dessen Leistung stehen“ stehen dürfen, ggf. problematisch geworden wäre.

Diese Abrede ist wirksam. Eine Nichtigkeit des verdeckten Geschäfts kann sich zwar aus den §§ 125, 134, 138 BGB ergeben. Das verdeckte Geschäft verstößt aber nicht bereits deshalb gegen ein gesetzliches Verbot, weil mit dem Scheingeschäft hier keine Steuerhinterziehung beabsichtigt wird, da die Steuerverkürzung nicht den Hauptzweck des Vertrags darstellt (BGH, Urt. v. 23.02.1983, Az.: IV a ZR 187/81, NJW 1983, S. 1843 f. (1844); BGH, Urt. v. 05.07.2002, Az.: V ZR 229/01, NJW-RR 2002, S. 1527 f.; Arnold in: Erman, BGB, 17. Aufl.2023, § 117 Rn. 11).

Tatsächlich schuldete die Beklagte nicht, wie im Mietvertrag in § 3 Ziff. 1 niedergelegt, ursprünglich eine Miete von 5.000,00 € zzgl. der Betriebskostenvorauszahlung von entweder 800,00 € oder aber 1.500,00 €. Die Klägerin hat in ihrer Berechnung offensichtlich eine Nebenkostenvorauszahlung von 1.500,00 € zu Grunde gelegt, ohne dies zu behaupten und ohne mitzuteilen, wann und zu welchem Zeitpunkt man gegebenenfalls den Mietvertrag, der nur von einer Vorauszahlungspflicht i.H.v. 800,00 € spricht, geändert haben könnte. Die Höhe des Betrages ergibt sich bei Betrachtung der Zahlen, die in die Berechnung der Klageforderung eingestellt worden sind. Soweit jeweils der Betrag von 6.500,00 € aufgeführt ist, der als solches keine Grundlage in dem Vertrag und in dem Vortrag der Parteien hat, lässt sich dies nur so erklären, dass den 5.000,00 € für die Miete zu einem bestimmten Zeitpunkt offensichtlich 1.500,00 € Betriebskosten hinzugekommen sind. Aus der Tabelle, in der die Kaufvertragsparteien die Mietverträge auflisten und in der die jeweils von dem Mieter des Objektes gezahlte Miete und Betriebskostenvorauszahlung aufgeführt wird, ergibt sich, dass die Klägerin und die Verkäuferin davon ausgingen, die Betriebskostenvorauszahlung betrage 1.500,00 €. Da die Beklagte der im Termin insoweit geäußerten Vermutung des Gerichts nicht widersprochen hat, ist davon auszugehen, dass eine die Betriebskostenvorauszahlung irgendwann zwischen Beginn des Mietvertrages und dem Jahre 2020 angepasst wurde und dieser Umstand zwischen den Parteien unstrittig ist.

Durch die (vgl. Berechnung im Schreiben vom 06.06.2012, Anl. K5, Bl. 51 d.A.) Zahlung der Jahresspende i.H.v. 72.000,00 € schuldete die Beklagte aber faktisch gar keine Miete. In der Sache ist es auch vor dem Hintergrund der Konstruktion unerheblich, ob die Klägerin nach den Fälligkeitsregelungen in der Spendenvereinbarung und im Mietvertrag zunächst die Miete vereinnahmte und hieraus an die Beklagte dann eine als Spendenzahlung deklarierte Rückzahlung der Miete leistete, oder ob die Beklagte die Mietzahlungen erst aus den vorab als Spende deklarierten Zahlungen die Miete leisten sollte verneint worden wäre. Die insoweit beabsichtigte steuerliche Optimierung wäre im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Verknüpfung mit dem Leistungsaustauschverhältnis nach § 535 BGB im Hinblick auf den streitgegenständlichen Mietvertrag bei einer unmissverständlichen Vereinbarung nicht möglich gewesen.

e) Soweit wegen der Formulierung in der Vereinbarung gem. Anl. K3 Unklarheiten aufgetreten sind, ob 6.000,00 € pro Quartal oder 18.000,00 € pro Quartal gemeint waren, ist die Vereinbarung nicht so zu verstehen, dass die monatliche geschuldete Miete als Verrechnungsgröße nicht um ein Viertel reduziert werden sollte, sondern lediglich zur Umsetzung der Abrede nicht mehr monatlich, sondern quartalsmäßig transferiert werden sollte, dass also die 18.000,00 € je Quartal geschuldet waren. Dies folgt als Ergebnis der Auslegung (§§ 133, 157 BGB):

Nach dem Inhalt der Klageschrift sollte die Beklagte, abweichend von der ursprünglichen Regelung jeweils zum Ersten des ersten Monats eines Kalendervierteljahres, erstmals ab September 2012 drei Monatsmieten zu überweisen, und die vormaligen Vermieter zum ersten des dritten Monats eines Kalendervierteljahres eine Spende von jeweils 6.000,00 € an die Mieter zahlen. Nach dem Inhalt der Vereinbarung gemäß Anl. K3 sollte die Mieterin ab 01.09.2022 jeweils zum Ersten des ersten Monats eines Kalendervierteljahres (also jeweils zu Januar, April, Juli, Oktober eines jeden Jahres), erstmals ab September 2012 drei Monatsmieten zu je 5.800,00 €, mithin 17.400,00 € überweisen und die Vermieterin zum Ersten eines Kalendervierteljahres also Anfang März, Anfang Juni, Anfang September und Anfang Dezember) eine Spende von „je 6.000,00 € = 18.000,00 €“ leisten. Angesichts der Übereinstimmung mit der dem Schreiben gemäß Anlage B3, ist insbesondere in der Zusammenschau beider Absätze der Anlage K3, in der der für jedes Kalendervierteljahr jeweils ein Betrag aufgeführt und dann das Ergebnis der Multiplikation genannt wird, ist davon auszugehen, dass insgesamt eine Spende von jeweils 6.000,00 € pro Monat, 18.000,00 € pro Kalendervierteljahr bzw. Quartal und insgesamt 72.000,00 € pro Jahr gemeint waren. Andernfalls ergebe sich nicht die Symmetrie im Zusammenhang mit der Mietzahlungspflicht, die in gleicher Weise eine Zahlung von 5.800,00 € oder 6.500,00 €, einschl. Nebenkostenvorauszahlung pro Monat - wie in § 2 des Mietvertrages auch ungeregelt (s.o.) und pro Vierteljahr (Quartal) von 17.400,00 € ($12 \times \frac{1}{4} = 3 \times 5.800,00 \text{ €} = 17.400,00 \text{ €}$), vorsehen, wobei dieser Betrag auch erläuternd („=17.400,00 €“) hinzugefügt wird.

f) Die Klägerin verweist zwar zu Recht darauf, dass sich die Höhe der Miete ab dem 01.07.2022 und 2,50 €/ m² erhöht hätte und dass dies bei einer Mietfläche von 330 m² ($330 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ €/m}^2$) einen zusätzlichen Betrag von 825,00 € ergeben hätte. Hieraus errechnete sich ab Juli 2022 ein Betrag von 5.000,00 € + 825,00 € = 5.825,00 € Kaltmiete zzgl. der Betriebskostenvorauszahlung von 800,00 € insgesamt an Miete und Nebenkosten i.H.v. 6.625,00 € bzw. 7.325,00 €, wenn die nicht näher vorgetragene, aber mögliche Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung von 800,00 € auf 1.500,00 € vor Ende Dezember 2021 vereinbart worden sein sollte.

3. Aufgrund dieser von der Klägerin übernommenen sich auf die Miethöhe bezogenen Abrede einschließlich der Fälligkeitsregelung befand sich die Beklagte nicht in Rückstand mit der Mietzahlung für die Monate November und Dezember 2021. Selbst bei Bejahung eines Rückstandes hätte sie jedenfalls diesen Rückstand nicht zu vertreten und damit fehlte es an Verzug (§ 286 Abs. 4 BGB), weil die Beklagte zumindest im Hinblick auf die getroffenen Abreden, wie auch der Schriftverkehr zeigt, darauf vertraute und vertrauen durfte, dass ihr in Fortsetzung der Vereinbarung mit den früheren Vermietern auch seitens der Klägerin die entsprechenden Mittel zur Zahlung der Miete jeweils vierteljährlich zur Verfügung gestellt werden würden.

4. Das Mietverhältnis ist auch nicht gemäß § 580a Abs. 2 BGB durch die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses vom 08.12.2021 zum 30.06.2022 (zur Fristberechnung bei einer Kündigung nach § 580a Abs. 2 ZPO vgl. die Tabelle bei Schmidt-Futterer-Blank/Blank, Mietrecht, 13. Aufl. 2017, BGB, § 580a Rn. 15) beendet worden. Vorliegend handelt es sich um ein Mietverhältnis, welches gemäß § 542 Abs. 2 BGB mit dem Ablauf der Zeit endet, für die es eingegangen ist und nicht ordentlich gekündigt werden kann.

a) Die entsprechende Befristung des Mietverhältnisses ist in § 2 Ziff. 1. MV geregelt. Die Befristung ist wirksam. Vorliegend hat sich das Mietverhältnis nicht gemäß § 550 S. 2 BGB wegen eines Verstoßes gegen die Schriftform in ein unbefristetes und insoweit nach § 580a Abs. 2 BGB ordentlich kündbares Mietverhältnis umgewandelt. Im Hinblick auf die getroffene Abrede zwischen der früheren Vermieterin und den Beklagten liegt kein Schriftformmangel vor. Die insoweit getroffene Abrede ist in entsprechenden schriftliche Abrede gemäß vom 27.05.2012 gemäß Anl. K3 (Bl. 48 d.A.) enthalten und auch durch das Schreiben der Vermieter(in) vom 06.06.2012 (Anl. B3 (Bl. 109 ff. d.A.) hinreichend deutlich schriftlich dokumentiert. Dass der in der Gerichtsakte die Unterschriften aller beteiligten vorsehende Entwurf unterzeichnet wurde, ist unstrittig.

b) Im Übrigen könnte sich die Klägerin als Erwerberin vor dem Hintergrund des Inhaltes des Kaufvertrages auch nicht auf einen möglichen Schriftformverstoß zur Begründung eines unbefristeten Mietverhältnisses berufen. Da § 550 BGB dem Schutz des gutgläubigen Erwerbers dient, verstößt eine unter Berufung auf § 550 S. 1 BGB ausgesprochene vorfristige Kündigung dann gegen Treu und Glauben, wenn der Grundstückserwerber außerhalb des formwidrigen Mietvertrages vollständige Kenntnis von seinem Inhalt, wie etwa durch den begleitenden Briefwechsel oder Vertragsvorarbeiten erhält. Hierauf verweist die Beklagte im Schriftsatz vom 06.10.2022 (Bl. 158 ff. d.A.) zu Recht (so auch Lammel: in Schmidt-Futterer, 15. Aufl. 2022, § 550 BGB, Rn. 6; Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Aufl. 2019, Rn. 2563; vgl. auch OLG Brandenburg, Urt. v. 02.04.2008, Az.: 3 U 80/07, NZM 2008, S. 406).

5. Das Mietverhältnis ist auch nicht gemäß § 542 Abs. 1 BGB i.V.m. § 2 Ziff. 1. MV durch Zeitablauf am 30.06.2022 beendet worden.

Nach § 2 Ziff. 1 MV wurde dem Mieter die Option eingeräumt, auf eine Verlängerung des Mietvertrages um weitere 2 x 5 Jahre, wobei bei Ausübung der Option entsprechend der Regelung in § 4 MV die Miete anzupassen war. Von der Option sollte spätestens 3 Monate vor Ablauf des Mietvertrages Gebrauch gemacht werden, (§ 2 Ziff. S. 2 MV) wobei die Ausübung der Optionsrechte nach § 2 Ziff. 3 i.V.m. § 21 Ziff. 1 schriftlich erfolgen sollte.

Zwar enthält das Schreiben gemäß Anl. B1 (Bl. 106 d.A.) kein Datum - die Vorstandsmitglieder des Beklagten pflegen ihre Schreiben regelmäßig nicht zu datieren oder scheinen dies nahezu stets zu vergessen -. Da die Beklagte im Schriftsatz vom 08.08.2022 (Bl. 6 90 ff. d.A.) die Rechtzeitigkeit des Schreibens, also vor dem 30.03.2022 inzident behauptet hat und die Klägerin dem nicht entgegengetreten ist, ist von einer Rechtzeitigkeit der Optionsausübung auszugehen. Das Fortsetzungsinteresse ist durch das Antwortschreiben des Bevollmächtigten der Beklagten auf die ausgesprochene Kündigung ebenfalls hinreichend deutlich dokumentiert.

6. Die Berufung hat ferner Erfolg, soweit sich die Beklagte gegen die Höhe der ausgesprochenen Zahlungspflicht wendet.

Die Beklagte war verpflichtet, jedenfalls die Miete zu zahlen, die nach Abzug der von der üblichen zu leistenden Spende als Zahlungspflicht verblieb.

a) Die Klageforderung setzt sich nach der klägerischen Berechnung wie folgt zusammen:

11/2021:	Miete	5.000,00 €
----------	-------	------------

12/2022:	Miete	5.000,00 €
01/2022:	Miete + Nebenkosten	6.500,00 €
02/2022:	Miete + Nebenkosten	6.500,00 €
03/2022:	Miete + Nebenkosten	6.500,00 €
04/2022:	Miete + Nebenkosten	6.500,00 €
05/2022:	Miete + Nebenkosten	6.500,00 €
(Zwischensumme lt. Klageschrift vom 10.05.2022		42.500,00 €
06/2022:	Miete + Nebenkosten	6.500,00 €
07/2022:	Miete + Nebenkosten	7.325,00 €
08/2022:	Miete + Nebenkosten	7.325,00 €
Klageforderung:		63.650,00 €

Dies ist rechnerisch richtig.

Ursprünglich betrug die Nettomiete nach § 3 Ziff. 1 MV 5.000,00 €. Hinzukam eine Betriebskostenvorauszahlung von monatlich 800,00 €.

Die Miete hat sich ab dem 01.07.2022 und 2,50 €/ m² erhöht. Dies ergibt bei einer Mietfläche von 330 m² (330 m² x 2,50 €/m²) einen zusätzlichen Betrag von 825,00 €. Ab Juli 2022 waren daher 5.825,00 zzgl. der Betriebskostenvorauszahlung von (faktisch unstreitig) 1.500,00 €. Damit waren monatlich ab 01.07.2022 bis 30.06.2027 (5.825,00 € + 1.500,00 =) 7.325,00 € zu zahlen.

Da auch nach der Rechtsprechung des BGH bei gewerblichen Mietverhältnissen spätestens nach Ablauf eines Jahres nach Beendigung des Abrechnungszeitraums Abrechnungsreife eingetreten ist, war trat für das Jahr 2021 spätestens Ende 2022 Abrechnungsreife ein (vgl. BGH, Urt. v. 27.01.2010, Az.: XII ZR 22/07, NZM 2010, 240 Tz. 38; BGH; Urt. 10.02.2016, Az.: VIII ZR 137/15, NZM 2016, S. 235 ff. BGH, Urt. v. 16.03.2026, Az.: VIII ZR 326/14, ZMR 2016, S. 519; BGH, Urt. v. 16.03.2016, 27.05.2015, Az.: XII ZR 66/13, NZM 2015, S. 695; OLG Hamm Urt. v. 24.06.2015, Az.: 30 U 155/14, zit. n. juris; Rn. 45; Guhling/Günter/Geldmacher, 2. Aufl. 2019, BGB § 556 Rn. 159).

Hinsichtlich der Miete für das Jahr 2022 ist dies noch nicht der Fall, weil zum Schluss der mündlichen Verhandlung, der auf dem Abrechnungszeitraum (2022) folgende Jahr (2023) noch nicht abgelaufen war.

b) Nach dem Inhalt der Kopplungsvereinbarung waren aber abweichend von der ursprünglichen Zahlungsverpflichtung jeweils zum Ersten. des ersten Monats eines Kalendervierteljahres, erstmals ab September 2012 drei Monatsmieten zu überweisen und der Vermieter zum ersten des drei Monats eines Kalendervierteljahres eine Spende von jeweils 6.000,00 €, also 18.000,00 € an die Mieter zahlen.

Vor diesem Hintergrund verbleibt zu Gunsten der Klägerin kein Zahlungsanspruch mehr.

Zu dem gleichen Ergebnis käme man auch dann, wenn man von einer pauschalen Zahlungspflicht der Miete aus den späten Einnahmen in Höhe von 6.000,00 € pro Monat 18.000,00 € pro Quartal oder 72.000,00 Jahr, Ausgänge und eine monatliche Miete von

6000,00 €, eine Quartalsmiete von 18.000,00 € oder eine Jahresmiete von 72.000,00 € annähme.

7. Mangels Anspruchs auf Zahlung hat die Klägerin auch keinen Anspruch auf Zahlung von Zinsen oder eines weiteren Verzugsschadens.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre rechtliche Grundlage in § 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, weil der Rechtsstreit keine besondere Bedeutung hat und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert. (§ 543 Abs. 2 ZPO.)

Der Streitwert des Berufungsverfahrens und des landgerichtlichen Verfahrens beträgt übereinstimmend 128.600,00 € und setzt sich zusammen aus der Zahlungsklage in Höhe von 63.650,00 € und dem Gegenstandswert des Räumungsanspruchs gemäß § 41 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 S. 2 GKG; dieser beträgt $6 \times 5.000,00 \text{ €} + 5 \times 5.825,00 \text{ €} = 65.950,00 \text{ €}$.