



- I. Die Beklagte wird verurteilt, die Gewerberäume in dem Objekt ■■■■■■■■■■ , ■■■■ Berlin, Hinterhaus EG links mit einer Größe von 63,95 qm, zu räumen und geräumt an den Kläger herauszugeben.
- II. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 6.895,28 EUR nebst Zinsen p.a. in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz auf einen Betrag in Höhe von 940,52 EUR seit dem 05.02.2015, sowie von jeweils 992,46 EUR seit dem 05.03.2015, dem 07.04.2015, dem 06.05.2015, dem 04.06.2015, dem 06.07.2015 und dem 05.08.2015 zu zahlen.
- III. Die Beklagte wird verurteilt, ab September 2015 monatlich, jeweils bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus, an den Kläger eine Nutzungsentschädigung von 992,46 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem jeweiligen Folgetag bis zur vollständigen Räumung und Herausgabe der Gewerberäume gem. Tenor zu I. zu zahlen.
- IV. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
- V. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.
- VI. Das Urteil ist hinsichtlich des Tenors zu I. [Räumung + Herausgabe] ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar; die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 15.000,00 EUR abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Im Übrigen ist das Urteil gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

## T A T B E S T A N D

Die Parteien streiten über die Räumung und Herausgabe von Gewerbemieträumen sowie die Zahlung von Miete bzw. Nutzungsentschädigung.

Unter dem 24./27.11.2014 schloss die Beklagte als Mieterin mit dem Kläger als Vermieter einen schriftlichen Mietvertrag für „Kontore, gewerbliche Räume und Grundstücke“ zum „Betrieb eines Büros“, § 2 des Mietvertrages. Der Vertragsunterzeichnung war eine Besichtigung vorausgegangen, in deren Rahmen der Prokurist der Beklagten erklärt hatte, die streitigen Räume für sich und seine Lebensgefährtin als Wohnung anmieten zu wollen. Zudem wollte er eine weitere Einheit im „Mittelhaus EG links“ des Objekts als Gewerbeeinheit ab Februar 2015 anmieten; eine Übergabe dieser Gewerbeeinheit fand jedoch nicht statt. Die Beklagte vermietete die streitgegenständlichen Räumen an ihren Prokuristen und dessen Lebensgefährtin unter. Tatsächlich wurde die Räume nie als Büro genutzt.

Die Beklagte schuldete dem Kläger nach dem Mietvertrag vom 24./27.11.2014 eine monatliche Gesamtmiete in Höhe von 992,46 EUR, die nach § 6 des Mietvertrages jeweils zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig wurde. Das Mietverhältnis begann zum 01.12.2014. Es lief laut § 4 Nr. 2 des Mietvertrages auf unbestimmte Zeit und endete mit dem Ablauf des Kalendervierteljahres, zu dem der Vermieter oder der Mieter die Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten ausgesprochen hatte. Wegen der weiteren Inhalte und Einzelheiten des Mietvertrages wird auf die Anlage K 1 verwiesen.

Die Beklagte leistete an den Kläger Zahlungen in Höhe von 1.171,00 EUR am 24.02.2015, in Höhe von 635,00 EUR am 26.02.2015 und in Höhe von 230,86 EUR am 30.03.2015. Sonstige Zahlungen leistete die Beklagte nicht an den Kläger.

Mit Schreiben vom 13. und 19.02.2015 kündigte der Kläger den Mietvertrag. Zum Zeitpunkt dieser Kündigung betrug die Differenz zwischen den vereinbarten und tatsächlich geleisteten Zahlungen insgesamt 2.977,38 EUR. Die Differenz errechnet sich aus den Mieten für Dezember 2014 bis Februar 2015, die die Beklagte nicht gezahlt hatte.

Mit ihrem Zahlungsantrag macht die Klägerin die Differenz für die Monate Januar (178,92 EUR), Februar (992,46 EUR) und März (992,46 EUR) 2015 geltend.

Der Kläger beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, die Gewerberäume in dem Objekt ■■■■■■■■■■ , ■■■■ Berlin, Hinterhaus EG links mit einer Größe von 63,95 qm zu räumen und geräumt an ihn herauszugeben;
2. die Beklagte zu verurteilen, 6.971,44 EUR nebst Zinsen p.a. in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz auf einen Betrag in Höhe von

940,52 EUR seit dem 05.02.2015,  
992,46 EUR seit dem 05.03.2015,  
992,46 EUR seit dem 07.04.2015,  
1.011,50 EUR seit dem 06.05.2015,  
1.011,50 EUR seit dem 04.06.2015,  
1.011,50 EUR seit dem 06.07.2015,  
1.011,50 EUR seit dem 05.08.2015

an ihn zu zahlen;

3. die Beklagte zu verurteilen, zukünftig ab September 2015 monatlich, jeweils bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus, eine Nutzungsentschädigung von 992,46 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem jeweiligen Folgetag zu zahlen, und zwar bis zur vollständigen Räumung und Herausgabe der Gewerberäume gem. Klageantrag zu 1. an ihn.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie rügt die Unzuständigkeit des Landgerichts Berlin und beantragt die Verweisung des Rechtsstreits an das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg, da es sich bei dem streitigen Mietverhältnis um ein reines Wohnraummietverhältnis handle. Die Anmietung der streitgegenständlichen Räume sei zum Zwecke der Nutzung als Wohnraum erfolgt. Dies ergebe sich auch aus dem Grundriss des Mietvertrages, der von der Nutzung „Wohnen/Essen“, „Schlafen“ u.s.w. spreche. Die sonstige Verwendung der Bezeichnung als Gewerbemiete sei missverständlich.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf die zwischen den

Parteien gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen Bezug genommen.

## ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE

Die zulässige Klage ist größtenteils begründet.

### I.

1. Die sachliche Zuständigkeit des Landgerichts folgt aus §§ 23 Nr.1, 71 Abs. 1 GVG, da der Streitwert über 5.000,00 EUR liegt. Die ausschließliche Zuständigkeit des Amtsgerichts nach § 23 Nr. 2 lit. a GVG ist nicht gegeben, da es sich vorliegend nicht um ein Mietverhältnis über Wohnraum handelt. Der Mietvertrag vom 24./27.11.2014 begründete zwischen den Parteien vielmehr ein Geschäftsraummietverhältnis. Zu den Geschäftsräumen zählen auch diejenigen Räume, die nach dem Vertragszweck zur Weitervermietung oder zur anderweitigen Überlassung an dritte Personen bestimmt sind (Blank, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., § 578 Rn. 13). Selbst wenn der Mietvertrag – entgegen seiner ausdrücklichen Bestimmung zur Nutzung zum „Betrieb eines Büros“, § 2 des Mietvertrages – es der Beklagten gestattet hätte, die Räumlichkeiten dritten Personen – den Mitarbeitern ihres Unternehmens – zur Verfügung zu stellen, kann die Beklagte selbst als juristische Person diese naturgemäß nicht selbst zu Wohnzwecken nutzen (BGHZ 94, 11 ff; BGH, NZM 2008, 804 f.; KG, GE 2005, 990; OLG Düsseldorf, GE 2003, 323 f.; LG Berlin, GE 2002, 1474 f.; Blank, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., § 535 Rn. 104). Die örtliche Zuständigkeit des Landgerichts Berlin folgt dem ausschließlichen Gerichtsstand bei Miet- und Pachträumen, § 29a Abs. 1 ZPO.

2. Die Zulässigkeit der Klage auf die ab September 2015 bis zur Herausgabe der Mieträume zu entrichtenden monatlichen Beträge von 992,46 EUR ergibt sich aus § 259 ZPO. Nach § 259 ZPO kann Klage auf künftige Leistung erhoben werden, wenn die Besorgnis gerechtfertigt ist, dass sich der Schuldner der rechtzeitigen Leistung entziehen werde. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist ein "Sich-Entziehen" i.S. des § 259 ZPO stets anzunehmen, wenn der Schuldner die Forderung des Gläubigers ernstlich bestreitet (BGHZ 43, 28 = NJW 1965, 440; BGH, NVwZ 1997, 99 = ZMR 1996, 546 = MDR 1996, 1232; NJW 1999, 954 = ZMR 1999, 533 [unter II 2]). Jedenfalls bei schon eingetretener Zahlungsunfähigkeit des Mieters können auch künftig fällig werdende Nutzungsentschädigungen nach dieser Vorschrift eingeklagt werden (BGH,

NZM 2003, 231f.). Dafür spricht zunächst das Schutzbedürfnis des Gläubigers, dem durch die Vorschrift des § 259 ZPO Rechnung getragen werden soll. Bei Sachverhalten wie dem Vorliegenden wird durch den über einen längeren Zeitraum bestehenden, auf Zahlungsunfähigkeit beruhenden Mietrückstand des Mieters die Vermutung begründet, er werde auch die nach Beendigung des Mietvertrags fällig werdenden Raten der Nutzungsentschädigung nicht bezahlen (Henssler, NJW 1989, 138). Auch der der Vorschrift des § 259 ZPO zu Grunde liegende Zweck lässt eine Anwendung geboten erscheinen. Die §§ 257 bis 259 ZPO sind in das Gesetz eingefügt worden, um einem praktischen Bedürfnis nachzukommen; sie sollen die Effektivität des Rechtsschutzes fördern. Die Zulassung der Klage nach § 259 ZPO entspricht zudem dem Bedürfnis nach einer wirtschaftlichen Prozessführung, weil die Ansprüche auf rückständige Miete sowie auf die zukünftige Nutzungsentschädigung aus demselben Sachverhalt hergeleitet werden und in einem besonders engen Zusammenhang stehen (vgl. BGH, NVwZ 1997, 99 = ZMR 1996, 546 = MDR 1996, 1232). Bei Nichtanwendung des § 259 ZPO wird es in Fällen wie dem Vorliegenden regelmäßig zu Folgeprozessen kommen. Wenn mit der Räumungsklage bzw. der Klage auf Mietrückstände die Klage auf künftig fällig werdende Nutzungsentschädigung verbunden werden kann, liegt dies auch im Interesse des ehemaligen Mieters, der nicht mit einer Mehrzahl von Prozessen überzogen wird, die in ihrer Summe höhere, auf ihn entfallende Kosten verursachen als ein einmal angestregtes Verfahren.

## II.

1. Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung von 6.895,28 EUR aus § 535 Abs. 2 BGB. Zwischen den Parteien bestand ein Mietvertrag über die im Tenor zu I. genannten Räume. Unstreitig hat die Beklagte die vertraglich vereinbarte Miete in Höhe von monatlich 992,46 EUR für den Zeitraum Januar 2015 in Höhe von 178,92 EUR sowie Februar bis August 2015, abzüglich einer Zahlung in Höhe von 230,86 EUR am 30.03.2015 EUR, nicht entrichtet. Die Beklagte schuldet die Mieten in der vertraglich vereinbarten Höhe von 992,46 EUR. Die Miete ist nicht gemäß § 536 BGB gemindert. Sie erhöhte sich aber auch nicht ab dem Monat Mai 2015 auf einen Betrag in Höhe von 1.011,50 EUR. Es wurde vertraglich vereinbart noch ist ein sonstiger Grund hierfür ersichtlich oder vorgetragen, dass sich die Miete während der Laufzeit des Mietvertrages erhöht. Für die Monate Mai bis August 2015 kann der Kläger daher nur einen Betrag in Höhe der vertraglich vereinbarten Miete von 992,46 EUR von der Beklagten verlangen. In Höhe des Differenzbetrages von 76,16 EUR (4 x 19,04 EUR) ist die Klage nicht begründet.

2. Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der im Tenor zu I. näher bezeichneten Mietsache aus §§ 579 Abs. 1, 546 Abs. 1, 985 BGB. Das

ursprünglich zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis wurde durch die mit Schreiben vom 13. und 19.02.2015 erklärte Kündigung beendet.

a. Die Klägerin war zur außerordentlichen Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB berechtigt. Zum Zeitpunkt der Kündigung befand sich die Beklagte in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Errichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug, der die Miete für zwei Monate erreichte, §§ 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 b) BGB. Die monatliche Miete betrug 992,46 EUR. Die Differenz zwischen den vereinbarten und den geleisteten Mieten betrug 6.895,28 EUR, mithin den Betrag von mehr als zwei Monatsmieten. Die Miete war nicht gemindert.

b. Das Mietverhältnis wurde auch nicht nach § 545 BGB verlängert, da die Klägerin bereits in der Kündigung der stillschweigenden Verlängerung widersprochen hat.

3. Ferner hat die Klägerin gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung künftiger Nutzungsentschädigung nach §§ 579 Abs. 1, 546a BGB i.V.m. § 259 ZPO. Der Vermieter kann vom Mieter gemäß § 546a Abs. 1 BGB die zur Zeit der Beendigung des Mietverhältnisses geschuldete Miete, einschließlich des Nebenentgelts verlangen (vgl. nur BGH NJW-RR 1990, 884). Hat der Mieter wie hier vertraglich die vom Vermieter geschuldete Umsatzsteuer übernommen, gehört auch dieser Betrag zur vereinbarten Miete (BGH NZM 1998, 192; OLG Köln WuM 1999, 288).

4. Schließlich hat der Kläger auch Anspruch auf Zahlung der ausgerichteten Zinsen aus §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, 288 Abs. 2 BGB gegen die Beklagte. Die Beklagte ist jeweils am vierten Werktag mit der rückständigen Miete in Verzug geraten, da mit den vertraglich vereinbarten Fälligkeitsterminen für die Miete eine kalendermäßige Leistungsbestimmung nach § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB vorliegt. An dem streitgegenständlichen Vertragsverhältnis ist ein Verbraucher nicht beteiligt. Die Entschädigung nach § 546a BGB wird bzw. wurde ebenfalls am vierten Werktag fällig, so dass auch diesbezüglich eine kalendermäßige Leistungsbestimmung nach § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB vorliegt. Soweit dem Zinsantrag nicht stattgegeben wurde, folgt sein Schicksal dem des Hauptanspruchs.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.
2. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit und dem Vollstreckungsschutz resultiert aus §§ 708 Nr. 7, 711 S. 1 und 2, 709 S. 1 und 2 ZPO

IV.

Soweit die Beklagte mit Schriftsatz vom 01.10.2015 eine Erklärungsfrist auf die Klageerweiterung vom 01.09.2015 beantragte, war dieser Antrag nach § 296a ZPO nicht mehr zu berücksichtigen.

Dr. ■■■■