Beglaubigte Abschrift

Landgericht Darmstadt

4 O 73/26



Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

vert. d. Gesellschafter

- Kläger -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str. 89, 46236 Bottrop
Geschäftszeichen: 407/25 (J)

gegen

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte und Rechtsanwältinnen
Geschäftszeichen: M 1115/26-II

hat das Landgericht Darmstadt – 4. Zivilkammer – durch die Richterin am Landgericht Kuhn als Einzelrichterin auf die mündliche Verhandlung vom 21.10.2026 für Recht erkannt:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 93.305,45 € nebst 9%-Punkten Zinsen über den Basiszinssatz aus einem Betrag von 30.464,00 € seit dem 06.01.2026 sowie weiteren 30.464,00 € seit dem 06.02.2026 sowie weiteren 30.464,00 € seit dem 06.03.2026 sowie weitere Zinsen in Höhe von 5%-Punkten

über dem Basiszinssatz aus einem Betrag von 1.913,45 € seit dem 05.11.2025 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat der Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Streitwert: 93.305,45 €

Tatbestand

Die Kläger als Vermieter machen gegen den Beklagten als Mieter Ansprüche auf Mietzinszahlungen aus einem Gewerberaummietverhältnis über ein Hotel in Offenbach geltend.

Der Beklagte schloss am 24.02.2016 mit der [redacted] GbR einen Mietvertrag über ein Objekt in Offenbach zur Nutzung als Hotel ab (Mietvertrag vom 24. Februar 2016, Bl. 6 ff. d. A.).

Unter § 2 des Mietvertrages ist vereinbart, dass der Beklagte eine monatliche Miete von 22.000,00 € netto, zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer, mithin insgesamt 26.180,00 € brutto an die Vermieterin zu zahlen hat. Des Weiteren schuldet der Beklagte Betriebskostenvorauszahlungen von derzeit monatlich 4.284,00 €. Die monatliche Brutto-Gesamtmiete beträgt mithin 30.464,00 €.
Ausweislich § 3 des Mietvertrages ist die Miete spätestens zum 3. Werktag eines jeden Monats auf das Vermieterkonto einzuzahlen.

Der Beklagte hat seit Januar 2026 keine Miete mehr gezahlt. Streitgegenständlich ist jedoch lediglich der Mietzins für die Monate Januar, Februar und März 2026, also insgesamt ein Betrag in Höhe von 91.392,00 €.

Der Beklagte hatte bereits im Jahr 2025 erhebliche Mietrückstände aus den Monaten September und Oktober 2025. Diesbezüglich wurde der Beklagte mit Anwaltsschreiben vom 23.10.2025 angeschrieben und aufgefordert, die seinerzeit rückständigen Mieten von 51.408,00 € auszugleichen. Dieser Betrag wurde zwischenzeitlich vom Beklagten ausgeglichen. Die von der Klägerin geltend gemachten Anwaltskosten in Höhe von 1.913,45 € aus einem Streitwert von 51.408,00 € bei einer 1,3 Geschäftsgebühr sowie der

Auslagenpauschale hat der Beklagte dagegen nicht entrichtet und werden nun neben den offenen Mietzinsen in diesem Prozess geltend gemacht.

Die Kläger behaupten, sie seien Eigentümer des streitgegenständlichen Objekts. Die Projekt K19 GmbH sei am 03.07.2025 zu 52% Eigentümerin der Liegenschaft geworden (Grundbuchauszug, Bl. 82 d. A.).

Die Kläger hätten zwar mit der Hotelleiterin Frau [redacted] ein Gespräch geführt, ob sie künftig das Hotel übernehmen und mit den Klägern einen entsprechenden Mietvertrag abschließen wolle. Bei diesem Erstgespräch sei es dann allerdings verblieben. Die Kläger hätten insbesondere Bedenken hinsichtlich der Bonität von Frau [redacted] gehabt.
Weitere Interessenten seien den Klägern von dem Beklagten nicht mitgeteilt worden.

Die Kläger beantragen,

> **den Beklagten zu verurteilen, an die Kläger 93.305,45 € nebst 9%-Punkten Zinsen über den Basiszinssatz aus einem Betrag von 30.464,00 € seit dem 06.01.2026 sowie weiteren 30.464,00 € seit dem 06.02.2026 sowie weiteren 30.464,00 € seit dem 06.03.2024 sowie weitere Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz aus einem Betrag von 1.913,45 € seit dem 05.11.2025 zu zahlen.**

Der Beklagte beantragt,

> **die Klage abzuweisen.**

Der Beklagte ist der Ansicht, die Kläger seien aus § 242 BGB verpflichtet gewesen, ihn aus dem Mietvertrag vorzeitig zu entlassen. Er habe mehrfach versucht, mit den Klägern eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses zu erreichen, indem er entsprechende Nachmieter/Untermieter gefunden habe. So sei unter anderem die derzeitige Leiterin des Hotels, Frau [redacted], bereit das Hotel und den Mietvertrag zu übernehmen. Diese sei auch finanziell in der Lage, die monatliche Mietzahlungsverpflichtung zu erfüllen.
Darüber hinaus habe es weitere Interessenten gegeben, die gerne den Mietvertrag übernommen hätten. Dies habe der Beklagte den Klägern mitgeteilt und um deren Zustimmung gebeten. Die Übernahme sei jedoch durch die Kläger zu Unrecht abgelehnt worden.

Wegen der weiteren Einzelheiten zum Sach- und Streitstand wird ergänzend auf die Gerichtsakte und die nachfolgenden Entscheidungsgründe verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig und begründet.

Die Kläger haben gegen den Beklagten aus § 535 Abs. 2 BGB einen Anspruch auf Zahlung des Mietzinses für die Monate Januar, Februar und März 2026 in Höhe von insgesamt 91.392,00 €.

Zwischen den Parteien besteht ein Gewerberaummietverhältnis im Sinne des § 535 BGB. Die Kläger sind entgegen der Auffassung des Beklagten auch Vermieter und damit aktivlegitimiert. Dass der Beklagte den Mietvertrag ursprünglich im Jahr 2016 mit der [illegible] GbR abgeschlossen hat, steht dem nicht entgegen. Die Kläger haben durch Vorlage des Grundbuchauszuges (Bl. 82 d. A.) nachvollziehbar und überzeugend dargelegt, dass die [illegible] am 03.07.2025 die Miteigentumsanteile der Gesellschafter [illegible] (insgesamt 52%) an der Liegenschaft erworben hat. Die [illegible] GmbH ist durch den Erwerb der Miteigentumsanteile gemäß § 566 BGB in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte anstelle der ursprünglichen Eigentümer eingetreten.

Der Anspruch auf Mietzinszahlung ist unstreitig nicht durch Zahlung gemäß § 362 BGB erloschen.

Den Klägern ist es entgegen der Ansicht des Beklagten auch nicht nach dem Gebot von Treu und Glauben, § 242 BGB, verwehrt sich auf ihre Mietzinsansprüche zu berufen, da sie den Beklagten nicht vorzeitig aus dem Mietvertrag entlassen haben.
Zwar kann ein Vermieter nach dem Gebot von Treu und Glauben gehalten sein, seinen Mieter vorzeitig aus dem Vertrag zu entlassen. Dies setzt aber zum einen ein schutzwürdiges Interesse des Mieters an der vorzeitigen Vertragsaufhebung voraus und zum anderen, dass für den Vermieter ein akzeptabler Nachmieter gestellt wird (Heile, in: Bub/Treier, Hdb. d. Geschäfts- u. Wohnraummiete, 2. Aufl., II Rdnr. 830; Heile, ZMR 1990, 249). Ob der Mieter die vorzeitige Entlassung aus dem Vertragsverhältnis verlangen kann, ist eine Frage des Einzelfalles, bei der sämtliche Umstände sowie die beiderseitige Interessenlage der Vertragsparteien zu berücksichtigen sind.
Hier fehlt es an beiden Voraussetzungen. Der Wunsch des Beklagten auf vorzeitige Vertragsentlassung beruhte auf wirtschaftlichen Erwägungen. So hat er nach Erinnerung des Gerichts in der mündlichen Verhandlung angegeben, dass das Hotel nicht mehr gut gelaufen sei und er es deshalb habe aufgeben wollen. Solche Gründe, insbesondere enttäuschte Umsatzerwartungen, liegen allerdings im Verwendungsrisiko des Mieters und können bei einer wie hier gegebenen Geschäftsraummiete kein schutzwürdiges Interesse des Mieters an einer vorzeitigen Vertragsaufhebung begründen (Kandelhard in Herrlein/Kandelhard, MietR, 3. Aufl., § 537 Rn. 42; Palandt/Weidenkaff, BGB, 69. Aufl., § 537 Rn. 10).

Darüber hinaus hat der Beklagte aber auch nicht nachvollziehbar dargelegt, dass er den Klägern einen akzeptablen Nachmieter gestellt hätte. An die Eignung des Nachmieters sind höhere Anforderungen zu stellen, er muss eine vergleichbare wirtschaftliche Sicherheit bieten wie der aktuelle Mieter und der Vermieter kann einen Bonitätsnachweis verlangen (Palandt/Weidenkaff, BGB, 69. Aufl., § 537 Rn. 10). Hier hat der Beklagte hinsichtlich potentieller Nachmieter trotz Verlangens der Kläger schon keine Bonitätsnachweise erbracht.

Die Kläger haben gegen den Beklagten ferner aus §§ 280, 286 ZPO einen Anspruch auf die geltend gemachten Anwaltskosten in Höhe von 1.913,45 €, da der Beklagte mit der Zahlung der Mieten für September und Oktober 2025 in Verzug gewesen ist.

Der Anspruch auf Zahlung von Verzugszinsen ergibt sich aus §§ 280, 286, 288, 291 ZPO.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat seine Rechtsgrundlage in § 709 S. 2 ZPO.

Kuhn
Richterin am Landgericht