



1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Auf die Widerklage wird die Klägerin verurteilt, an die Beklagte Ziff. 1 einen Betrag von 7.546,18 € nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit dem 07.12.2023 zu bezahlen.
3. Im Übrigen wird die Widerklage abgewiesen.
4. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
5. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

## Tatbestand

Die Klägerin begehrt Schadensersatz wegen nicht erfolgter Rückgabe überlassener Fernseher und die Feststellung des Nichtbestehens vertraglicher Zahlungsansprüche des Beklagten Ziff. 2, die Beklagte Ziff. 1 macht widerklagend Mietzinsansprüche für Monteurzimmer geltend.

Die Klägerin ist eine in Liquidation befindliche GmbH, die bundesweit Monteurzimmer aus eigenem Bestand vermietet oder durch Anmietung bei Dritten zur Verfügung stellt. Der Beklagte Ziff. 2 ist Geschäftsführer der Beklagten Ziff. 1 und hatte auf der Seite [www.██████████.de](http://www.██████████.de) Monteurzimmer in der ██████████ in Bad Bellingen inseriert.

Die damalige Geschäftsführerin der Klägerin (ihre heutige Liquidatorin), Frau ██████████ und der Beklagte Ziff. 2 kamen bei einem Telefongespräch Ende November 2023 überein, dass Zimmer in der Pension an die Klägerin vermietet werden. Die genauen Umstände der Vertragsverhandlungen und die Vertragsbedingungen sind streitig. Streitig ist, ob die Beklagte Ziff. 1 oder der Beklagte Ziff. 2 Vertragspartner wurde, ferner, ob Vereinbarungen in Bezug auf die Bereitstellung von Fernsehern getroffen wurden.

Die Geschäftsführerin der Klägerin bestätigte die Buchung mit Schreiben vom 27.11.2023 (Anl. K1 unter der Überschrift „Korrigierte Angebotsannahme Kaufmännisches Bestätigungsschreiben“. Im Adressfeld angegeben war: „Pension ██████████ Herr ██████████, 79415 Bad Bellingen“. Dem Schreiben beigefügt waren die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin, die u.a. vorsehen, dass eine Zahlung erst nach Zimmerübernahme erfolgt.

Der Beklagte Ziff. 2 übersandte am 01.12.2023 eine auf die Beklagte Ziff. 1, d.h. also die GmbH,

lautende Rechnung (Anl. B2.1.), mit dem Zusatz: „Mit der Gutschrift des Rechnungsbetrages auf unserem Konto ist die Unterkunft für Sie verbindlich reserviert.“

Eine weitere Reaktion auf dieses Schreiben, insbesondere eine Anzahlung durch die Klägerin erfolgte zunächst nicht.

Die Klägerin bestellte im Nachgang zu den Verhandlungen bei der Fa. [REDACTED] GmbH die Lieferung von fünf Fernsehgeräten an die Pension [REDACTED] die diese mit Rechnung vom 29.11.2023 (Anl. K4) abrechnete und an die Pension auslieferte. Die Geräte befinden sich auch heute noch dort.

Anfang Dezember 2023 wandten sich Kunden der Klägerin an den Beklagten Ziff. 2, der dann auf eine noch ausstehende Vorauszahlung erinnerte. Daraufhin kam es zu telefonischem Kontakt zwischen dem Beklagten Ziff. 2 und Frau [REDACTED]. Frau [REDACTED] teilte mit E-Mail vom 13.12.2023 (Anl. B3) mit: „[...] Wir würden Ihre Rechnung heute zur Auszahlung bringen, wann könnten die Gäste dann bei Ihnen einziehen?“ Hierauf reagierte der Beklagte Ziff. 2 nicht mehr. Ein Einzug von Kunden der Klägerin erfolgte nicht.

Die Klägerin bat den Beklagten Ziff. 2 mit Schreiben vom 29.05.2024 (Anl. K4) mitzuteilen, wann die Fernseher abgeholt werden könnten und sie ggfs. zu verpacken, falls sie entpackt wurden, und bat um Mitteilung, wieviele Rücksendeetiketten benötigt würden. Eine Reaktion des Beklagten Ziff. 2 erfolgte nicht. Sie forderte sodann mit Schreiben vom 01.07.2024 schriftlich zur Zahlung der Fernseher auf. Der Beklagte Ziff. 2 bat die Fernseher zuletzt mit der Klageerwiderung zur Abholung an.

### **Die Klägerin behauptet,**

es sei im November 2023 zu einem Vertragsschluss mit dem Beklagten Ziff. 2 gekommen.

Eine Vorauszahlung hinsichtlich des Mietzinses im Sinne einer „Vorkasse“ sei weder Bestandteil der vertraglichen Vereinbarung, noch hätte die Klägerin eine ordnungsgemäße Rechnung erhalten. Zudem sei den Mietern der Klägerin der Zugang zu den angemieteten Räumen verweigert worden, sodass der Mietvertrag nicht durchgeführt wurde.

Grundlage des Vertrages sei das nach vorherigen Verhandlungen ergangene kaufmännische Bestätigungsschreiben der Klägerin vom 27.11.2023 (Anl. K1). Hierbei seien die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin (Anl. K2) einbezogen worden. Die Beklagte Ziff. 1 habe diesem nicht widersprochen, auch nicht durch die Rechnung vom 01.12.2023 (Anl. K3/B.2.1) und sei

hierzu auch nicht berechtigt.

Die Parteien hätten vereinbart, dass die Klägerin Fernseher beschaffen und dem Beklagten Ziff. 2 leihweise zur Verfügung stellen würde. Dieser habe die Transportkosten übernehmen wollen. Der Beklagte Ziff. 2 hätte die Herausgabe verweigert.

Mit Mahnantrag vom 30.07.2024 verfolgte die Klägerin zunächst einen Zahlungsanspruch in Höhe von 915,00 € für „Warenlieferungen“, ferner Frachtkosten in Höhe von 65,00 € (d.h. insgesamt 970,00 €) gegen die Beklagten als Gesamtschuldner, ferner 15,00 € Portokosten und 40,00 € Mahnkosten.

Die Klägerin hat mit der Anspruchsbegründung vom 07.10.2024 (AS 17 ff.) dann zunächst den Antrag angekündigt, die Beklagte Ziff. 1 und den Beklagten Ziff. 2 als Gesamtschuldner zur Zahlung von 625,00 €, ferner 15,00 € (Portokosten) und 40,00 € (Verzugspauschale) nebst Zinsen zu verurteilen. Mit Schriftsatz vom 17.10.2024 (AS 34 ff.) hat die Klägerin die Klage insoweit zurückgenommen, dass sich der Klageantrag zu 1 ausschließlich gegen den Beklagten Ziff. 2 richten solle.

Die Klägerin hat zudem zunächst beantragt, festzustellen, dass den beiden Beklagten aus dem Mietvertrag gemäß kaufmännischen Bestätigungsschreiben vom 21.11.2023 kein Anspruch auf Mietzahlung, insbesondere wie mit Rechnung vom 01.12.2023 geltend gemacht, zustehe (Klageantrag Ziff. 2). Nach Schluss der mündlichen Verhandlung vom 19.02.2025, in der die Beklagte Ziff. 1 einen auf Mietzahlung gerichteten Widerklageantrag gestellt hatte, hat die Klägerin mit Schriftsatz vom 28.02.2025 den Klageantrag zu 2) gegenüber der Beklagten Ziff. 1 in der Hauptsache für erledigt erklärt. Die Beklagte Ziff. 1 ist der Erledigungserklärung nicht entgegengetreten.

#### **Die Klägerin beantragte zuletzt,**

1. den Beklagte Ziff. 2 zu verurteilen, an die Klägerin 625,00 € nebst Zinsen i.H.v. 13 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 29.05.2024 sowie weitere 15,00 € (Portokosten) und 40,00 € (Verzugspauschale) nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 29.05.2024 zu zahlen.
2. festzustellen, dass dem Beklagten Ziff. 2 aus dem Mietvertrag gemäß kaufmännischen Bestätigungsschreiben vom 21.11.2023 zur Unterbringung von 15 Personen im Objekt [REDACTED], Bad Bellingen in der Zeit vom 06.12.2023 bis 06.01.2024 kein An-

spruch auf Mietzahlung, insbesondere wie mit Rechnung vom 01.12.2023 geltend gemacht, zusteht.

**Der Beklagte Ziff. 2 beantragt,**

die Klage abzuweisen.

**Die Beklagte Ziff. 1 beantragt widerklagend:**

Die Klägerin wird verurteilt, an die Beklagte Ziff. 1 einen Betrag von 7.546,18 € nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit dem 06.12.2023 zu bezahlen.

**Die Klägerin beantragt,**

die Widerklage abzuweisen.

**Die Beklagten behaupten,**

der Beklagte Ziff. 2 habe bei den Vertragsverhandlungen im Namen der Beklagten Ziff. 1 mitgeteilt, dass die GmbH vermieten werde, allerdings nur gegen Vorkasse. Wörtlich habe der Beklagte Ziff. 2 in dem Telefonat zu Frau ██████ gesagt: „Kein Geld, keine Schlüssel.“ Die Klägerin sei einverstanden gewesen.

Die Klägerin habe im Nachgang zu dem Telefonat vom 27.11.2023 zwar eine E-Mail mit der Überschrift „Korrigierte Angebotsannahme Kaufmännisches Bestätigungsschreiben“ gesendet, diesem habe der Beklagte Ziff. 2 für die Beklagte Ziff. 1 allerdings unverzüglich per E-Mail vom 01.12.2023 und auf dem Postweg durch Sendung der Rechnung Nr. 2023-034 vom 01.12.2023 (Anl. K3/B2.1) widersprochen.

Der Zugang zu den Mieträumen sei nicht verweigert worden, erst einige Tage nach Beginn des eigentlichen Mietverhältnisses habe sich jemand telefonisch gemeldet. Die Beklagte Ziff. 1 habe diese auf den ausstehenden Rechnungsbetrag hingewiesen und mitgeteilt, dass diese nach Zahlung kommen könne.

Eine Vereinbarung über die Fernseher sei nicht zustande gekommen, die Klägerin habe die Fernseher eigenmächtig übersandt. Die Beklagte Ziff. 1 habe zu keinem Zeitpunkt versprochen, sie würde die Transportkosten übernehmen. Auch habe sie die Herausgabe der Fernseher nicht ver-

weigert, da die Klägerin nicht angeboten habe, die Fernseher abzuholen. Die Klägerin könne die Fernseher jederzeit abholen.

Wegen der Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einvernahme der Zeugin [REDACTED]. Die Parteien wurden informatorisch angehört. Insoweit wird auf die Protokolle vom 19.02.2025 (As. 80 ff.) und dem 18.02.2026 (AS 168 ff.) verwiesen.

## Entscheidungsgründe

Die Zahlungsklage ist zulässig aber unbegründet. Der Klägerin steht der geltend gemachte Zahlungsanspruch unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu (A.). Der Feststellungsantrag ist unzulässig (B.). Die Widerklage ist (bis auf einen geringen Teil der Zinsforderung) begründet (C.).

### A. Klageantrag Ziff. 1

I. Der Klägerin steht kein Anspruch gegen den Beklagten Ziff. 2 auf Schadensersatz statt der Leistungen wegen der Nichterfüllung der Rückgabepflicht in Bezug auf die Fernseher gem. §§ 280 I, III, 281 I 1, 604 II 1 BGB zu.

1. Die Klägerin hat mit dem Beklagten Ziff. 2 keinen Leihvertrag über die Fernseher geschlossen, aus dem eine vertragliche Rückgabepflicht folgt, § 604 II 1 BGB.

2. Die Klägerin hat schon nicht substantiiert aufgezeigt, durch welches Verhalten der Beklagte Ziff. 2, im eigenen Namen (oder als Vertreter der Beklagten Ziff. 1) den Willen zum Ausdruck gebracht haben soll, sich vertraglich durch einen Leihvertrag binden zu wollen. In der bloßen Entgegennahme der Fernseher kommt ein Wille zum Abschluss eines Leihvertrags nicht zum Ausdruck. Die Liquidatorin der Klägerin erklärte im Rahmen ihrer informatorischen Anhörung am 19.02.2025 selbst: „Es war jedenfalls damals so, dass wir auf alle Fälle keinen Vertrag

*über die Geräte geschlossen haben.*“ (Protokoll v. 19.02.2025, S. 5, AS 84).

Die Klägerin hat zudem auch keinen geeigneten Beweis für eine vertragliche Abrede über die Fernseher angeboten. Die Voraussetzungen einer Parteivernehmung gem. § 447 I BGB lagen nicht vor. Weder haben die Beklagten zugestimmt, noch war aufgrund des Verhandlungsinhalts eine gewisse Wahrscheinlichkeit der durch die Parteivernehmung zu beweisenden Tatsachen gegeben („Anbeweis“).

Eine verbindliche Vereinbarung ist auch nicht durch Übersendung des Bestätigungsschreibens vom 27.11.2023 (Anl. K1) zustande gekommen. Im Handelsverkehr gilt zwar der Grundsatz, dass der Empfänger eines kaufmännischen Bestätigungsschreibens unverzüglich widersprechen muss, wenn er den Inhalt des Schreibens nicht gegen sich gelten lassen will (s. nur Grüneberg/Ellenberger, 85. Aufl. 2026, § 147 Rn. 8). Widerspricht der Empfänger nicht, wird der Vertrag mit dem aus dem Bestätigungsschreiben ersichtlichen Inhalt rechtsverbindlich. Die Klägerin trägt hingegen selbst vor, dass der Beklagte Ziff. 2 nach Übersendung des Schreibens mitgeteilt hat, dass er Fernseher nicht zur Verfügung stellen könne (Anspruchsbegründung vom 07.10.2024, S. 4, AS 17).

II. Ein Schadensersatzanspruch der Klägerin gegen den Beklagten Ziff. 2 gem. §§ 280 I, III, 281 BGB besteht auch nicht wegen der Nichterfüllung der Pflicht zur Herausgabe gemäß § 985 BGB.

Der Beklagte Ziff. 2 befindet sich mit der Herausgabe nicht in Verzug i.S.v. § 281 BGB. Macht ein Eigentümer gegen den unmittelbaren Alleinbesitzer von beweglichen Sachen einen Herausgabeanspruch aus § 985 BGB geltend, so gehört es zur Pflicht des Besitzers, die Sachen grundsätzlich dort, wo sie sich befinden, „in den Bereich der unmittelbaren Wahrnehmung und der möglichen Apprehension“ des Eigentümers zu bringen mit anderen Worten sie zur Abholung durch den Eigentümer bereitzustellen (BGH NJW 1988, 3264, m.w.N.). Mit der Erfüllung dieser Pflicht ist der Beklagte Ziff. 2 nicht in Verzug geraten. Dass er eine Herausgabe verweigert hat, hat die Klägerin nur pauschal, d.h. ohne Darlegung eines subsumtionsfähigen Lebenssachverhalts, behauptet. Eine ausgebliebene Reaktion auf das Schreiben vom 29.05.2024 (Anl. K4) kann nicht mit einer Verweigerung der Herausgabe gleichgesetzt werden. Die Klägerin hat die Abholung schon nicht so angeboten, wie sie zu bewirken ist.

Er hat vielmehr wiederholt erklärt, der Fernseher stehe zur Abholung durch die Klägerin bereit.

III. Mangels Hauptanspruch stehen der Klägerin auch die verfolgten Nebenforderungen nicht zu.

### **B. Klageantrag Ziff. 2**

Der Feststellungsantrag ist unzulässig.

Die Klägerin hat kein rechtliches Interesse daran, dass das Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses zwischen ihr und dem Beklagten Ziff. 2 festgestellt wird.

Ein rechtliches Interesse besteht, wenn dem Recht oder der Rechtsposition eine gegenwärtige Gefahr oder Unsicherheit droht und das erstrebte Urteil geeignet ist, diese Gefahr zu beseitigen (ThP ZPO § 256 Rn. 13). Im Falle der negativen Feststellungsklage kann eine Gefährdung darin liegen, dass sich der Beklagte eines Anspruchs gegen den Kläger berührt (BGH, GRUR 2011, 995 Rn. 14). Für eine Rechtsberührung reicht es aus, dass der Beklagte geltend macht, aus einem bestehenden Rechtsverhältnis könne sich unter bestimmten Voraussetzungen, deren Eintritt noch ungewiss sei, ein Anspruch gegen den Kläger ergeben (NJW 2016, 66 Rn. 15, beck-online)

Diese Voraussetzungen sind nicht erfüllt. Der Beklagte Ziff. 2 hat zu keinem Zeitpunkt geltend gemacht, dass ihm Ansprüche gegen die Klägerin zustehen. Er hat sich - als Geschäftsführer der Beklagten Ziff. 1 - vielmehr stets auf den Standpunkt gestellt, dass die Beklagte Ziff. 1 selbst Vertragspartner der Klägerin geworden sei. Dass dabei als mögliche „Rückfalloption“ im Raum steht, dass, wenn die Beklagte Ziff. 1 nicht Vertragspartner wurde, möglicherweise dem Beklagten Ziff. 2 Ansprüche zustehen, genügt den Anforderungen an eine Rechtsberührung nicht. Dies hat der Beklagte Ziff. 2 auch nicht geltend gemacht.

### **C. Widerklage**

Die zulässige Widerklage ist (bis auf einen geringen Teil der Zinsforderung) begründet.

I. Der Beklagten Ziff. 1 steht ein Anspruch gegen die Klägerin auf Mietzahlung aus dem Mietvertrag für die Zeit vom 06.12.2023 bis 06.01.2024 zu, § 535 I BGB.

1. Frau [REDACTED] und der Beklagte Ziff. 2 haben sich bereits Ende November 2023 telefonisch auf den Abschluss eines Mietvertrages verständigt.

Frau [REDACTED] erklärte hierzu im Rahmen ihrer informatorischen Anhörung am 19.02.2025: „Wir

haben dann am Telefon vereinbart oder miteinander beschlossen, dass wir die Zimmer anmieten. Es waren genug Zimmer vorhanden, es war alles so da, wie wir das brauchen“ (Protokoll v. 19.02.2025, AS 81). Dieser Darstellung bestätigte der Beklagte Ziff. 2 im Kern und erläuterte, dass besprochen worden sei, dass 13 Personen unterkommen könnten zum Preis von 17,50 € pro Person, und dass man überein gekommen sei, dass der Einzug am 06.12. erfolgen solle (Protokoll v. 19.02.2025, S. 6, AS 85). Die Erklärungen beider Parteien waren mithin derart klar umrissen, dass jeweils ihre bloße Bejahung (= Annahme) zur Einigung über Inhalt und Gegenstand des Vertrages genügte (vgl. auch OLG Düsseldorf NJW-RR 1991, 1143). Es ist unbeachtlich, dass in der nach Vertragsschluss übersandten Rechnung der Beklagten Ziff. 1 (Anl. B2.1) formuliert ist „Mit der Gutschrift des Rechnungsbetrages auf unserem Konto ist die Unterkunft für Sie verbindlich reserviert.“ Im Streitfall war der Mietvertrag bereits am Telefon verbindlich geschlossen worden.

2. Vertragspartei der Klägerin ist aufgrund der telefonischen Vereinbarung die Beklagte Ziff. 1 geworden und nicht der Beklagte Ziff. 2 persönlich.

Ob eine vertragliche Beziehung der Klägerin zu dem Beklagten Ziff. 2 persönlich oder aber zu der von ihm vertretenen Beklagten Ziff. 1 besteht, hängt davon ab, wie die Klägerin die Erklärungen des Beklagten Ziff. 2 und sein Gesamtverhalten verstehen und werten durfte (BGH NJW-RR 2021, 1223 Rn. 14, beck-online). Entscheidend ist die objektivierte Empfängersicht; ferner sind alle Umstände zu berücksichtigen, die zum Vertragsschluss geführt haben (BGH NJW-RR 2006, 109 Rn. 16 m.w.N).

Bei unternehmensbezogenen Geschäften geht der Wille der Beteiligten im Zweifel dahin, dass der Betriebsinhaber – vertreten durch den Handelnden – Vertragspartner werden soll. Dies gilt auch dann, wenn der Inhaber falsch bezeichnet wird oder über ihn sonst Fehlvorstellungen bestehen (BGH NJW-RR 1997, 527, beck-online). Die Grundsätze kommen allerdings nur zur Anwendung, wenn der Handelnde sein Auftreten für ein Unternehmen hinreichend deutlich macht. Der Inhalt des Rechtsgeschäfts muss – gegebenenfalls in Verbindung mit dessen Begleitumständen – die eindeutige Auslegung zulassen, dass ein bestimmtes Unternehmen berechtigt oder verpflichtet sein soll (BGH NJW-RR 2021, 1223 Rn. 14, beck-online). Mit den Grundsätzen zum unternehmensbezogenen Geschäft wird bezweckt, dass für die Erfüllung einer vertraglichen, insbesondere einer vertragscharakteristischen Leistung der Rechtsträger des Unternehmens verpflichtet wird, der aufgrund der zu ihm gehörenden Vermögensgüter und seiner sonstigen vertraglichen

Beziehungen die hinreichenden Mittel und Möglichkeiten hat, um diese Leistung erfüllen zu können (BGH BeckRS 2012, 19440 Rn. 10, beck-online).

Auf der Grundlage dieses Maßstabs ist im Streitfall von einer vertraglichen Bindung der Beklagten Ziff. 1 auszugehen.

Es handelt sich bei der Vermietung der Monteurzimmer um ein unternehmensbezogenes Geschäft. Aus den Umständen war für die Klägerin erkennbar, dass die Vermietung im Rahmen eines gewerblichen Betriebs erfolgt: Hierfür spricht schon die Bezeichnung als „Pension“ mit Eigennamen (die Klägerin ging ausweislich des Schreibens Anl. K1 vom Namen „Pension [REDACTED]“ aus), der Umfang der verfügbaren Zimmer (im Streitfall wurden 3 Zimmer vermietet), ferner der Charakter der vermieteten Zimmer als möblierte Monteurzimmer, die kurzfristig vermietet werden. Die Beklagte Ziff. 1 betreibt einen Beherbergungsbetrieb, bei dem Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können (vgl. insoweit VG Karlsruhe BeckRS 2022, 11551 Rn. 20). Der zwischen der Liquidatorin der Klägerin und dem Beklagten Ziff. 2 geschlossene Vertrag sollte gerade der Inanspruchnahme dieser Beherbergungsleistungen dienen. Entsprechend sollte auch der Betriebsinhaber berechtigt und verpflichtet werden, also diejenige Person, die aufgrund der ihr gehörenden Vermögensgüter und ihrer sonstigen vertraglichen Beziehungen die hinreichenden Mittel und Möglichkeiten hat, um die Leistung erfüllen zu können. Aus diesem Grund sind die Erklärungen der Beteiligten nach der o.g. Auslegungsregel so auszulegen, dass Vertragspartner die Beklagte Ziff. 1 werden sollte. Es kann – als Kontrollüberlegung – unter den Umständen des Streitfalls nichts anderes gelten, als in dem Fall, in dem die Liquidatorin der Klägerin die Pension selbst betreten hätte und die Buchung vor Ort gegenüber dem Beklagten Ziff. 2 vorgenommen hätte, auch wenn dieser sich nur mit seinem Namen vorgestellt hätte. Auch in diesem Fall wäre ein Vertrag mit der Beklagten Ziff. 1 zustande gekommen.

Eine gegenteilige Beurteilung wäre allenfalls dann gerechtfertigt, wenn sich die Partner darüber einig waren, dass gerade der Agierende Vertragspartei, dieser also im eigenen Namen verpflichtet werden soll (vgl. BGH NJW 1990, 2678; OLG Brandenburg NJW-RR 1999, 1606). Dies hat die Klägerin jedoch schon nicht behauptet. Dafür dass ein Abschluss mit dem Betriebsinhaber dem Willen der Klägerin entsprach, ihr es also nicht auf die Verpflichtung des Beklagten Ziff. 2 ankam, spricht im Übrigen auch das weitere Verhalten der Liquidatorin der Klägerin: Als sie vom Beklagten Ziff. 2 die auf die Beklagte Ziff. 1 (GmbH) lautende Rechnung erhielt, nahm sie zur Kenntnis,

dass diese auf eine GmbH lautete, gab diese dann aber ohne Protest oder Nachfrage an die Buchhaltung weiter, von wo dann üblicherweise automatisch eine Anweisung erfolgt (hierzu Protokoll vom 19.02.2025, 4, AS 83). Auch die Formulierung in ihrer E-Mail vom 13.12.2023 (Anl. B3) („[...] *Wir würden Ihre Rechnung heute zur Auszahlung bringen, wann könnten die Gäste dann bei Ihnen einziehen?*“) zeigt, dass die Klägerin von einer wirksamen Bindung zwischen ihr und der Beklagten Ziff. 1 ausging.

3. Einer Zahlungspflicht der Klägerin gegenüber der Beklagten Ziff. 1 steht nicht entgegen, dass der Beklagte Ziff. 2 der Klägerin bzw. den Kunden der Klägerin die Mieträume nicht zur Verfügung gestellt hat. Hierzu war die Beklagte Ziff. 1 nicht verpflichtet, weil die Klägerin ihrer vertraglichen Vorleistungspflicht nicht nachgekommen ist. Die Parteien haben durch individualvertragliche Vereinbarung von Vorkasse einvernehmlich § 579 I BGB abbedungen, wonach der Mietzins am Ende der Mietzeit zu entrichten ist (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 20. Dezember 2001 – 10 U 145/00 –, Rn. 2, juris).

a. Das Gericht ist auf der Grundlage der Anhörung des Beklagten Ziff. 2 und Frau [REDACTED] im Termin am 19.02.2025 zu der Überzeugung (§ 286 ZPO) gelangt, dass der Beklagte Ziff. 2 im Rahmen des Telefongesprächs im November 2023, bei dem es zum Vertragsschluss kam, mitgeteilt hat, dass eine Vermietung nur gegen Vorkasse in Betracht komme. Die Angaben des Beklagten Ziff. 2 zum Inhalt der Vertragsverhandlungen bei seiner ersten Anhörung waren anschaulich, nachvollziehbar und erkennbar von eigenem Erleben geprägt. Er konnte über Gesprächsdetails berichten, so konnte er sich an Frau [REDACTED] Reaktion erinnern, die auf seinen Wunsch nach Vorkasse auf die Millionenumsätze der Klägerin verwies. Diese Interaktionsschilderung unter Wiedergabe einer durchaus einprägsamen Äußerung ist ein Realitätskennzeichen. Der Beklagte Ziff. 2 hat seinen Wunsch nach „Vorkasse“ auch plausibilisiert mit dem Verweis auf die Übung in der Branche. Dies scheint mit Blick auf das volatile Geschäft der Kurzvermietungen in der Baubranche (der Personalbedarf am Bau ist geprägt durch Wetterabhängigkeit, Zusammenspiel der Gewerke, Planungsänderungen, sonstige Bauzeitverzögerungen) auch objektiv nachvollziehbar.

Demgegenüber wurde die gerichtliche Überzeugung nicht erschüttert durch die Angaben der Liquidatorin der Klägerin, Frau [REDACTED]. Zwar war Frau [REDACTED] nach dem Eindruck des Einzelrichters genau wie der Beklagte Ziff. 2 glaubwürdig. Sie konnte jedoch konkrete Angaben zum Thema Vorkasse beim Telefongespräch mit dem Beklagten Ziff. 2 schon nicht machen, sondern

rekurrierte allein auf den Umstand, dass im Bestätigungsschreiben Vorkasse nicht enthalten sei; dies werde üblicherweise aber im Bestätigungsschreiben notiert. Der bloße Verweis auf den üblichen Ablauf bei der Klägerin ist nicht geeignet, die gerichtliche Überzeugung zu erschüttern. Es erscheint keineswegs fernliegend, dass eine Aufnahme der Vorleistungspflicht im Streitfall nur irrtümlich unterblieben ist.

bb. Die in der telefonischen Vereinbarung getroffene Abrede über die Vorleistungspflicht der Klägerin ist nicht durch das Bestätigungsschreiben der Klägerin abgeändert worden. Zwar dürfte das Schreiben der Klägerin vom 27.11.2023 (Anl. K1) die Anforderungen an ein kaufmännisches Bestätigungsschreiben erfüllen mit den oben umschriebenen Rechtsfolgen. Ziff. 4.2. der mit übersandten AGB der Klägerin machen die Fälligkeit von Zahlungsansprüchen von der Bereitstellung der Zimmer abhängig und widersprechen damit der vereinbarten Vorleistungspflicht der Klägerin.

Der Inhalt eines Bestätigungsschreibens wird aber jedenfalls dann nicht rechtsverbindlich, wenn das Bestätigungsschreiben inhaltlich so weit vom Verhandlungsergebnis abweicht, dass der Absender vernünftigerweise nicht mit dem Einverständnis des Empfängers rechnen konnte (vgl. BGH NJW 2011, 1965 Rn. 22). So liegt es im Streitfall: Denn der Beklagte Ziff. 2 hat nach Überzeugung des Gerichts beim Telefongespräch, bei dem der Vertrag geschlossen wurde, ausdrücklich und unmissverständlich auf Vorkasse bestanden. Bei dieser Sachlage konnte die Klägerin vernünftigerweise nicht damit rechnen, dass er der Beklagte diesen Wunsch nach einem Bestätigungsschreiben aufgibt.

d. Einem wirksamen Vertrag stünde auch nicht entgegen, wenn der Beklagte Ziff. 2 in Bezug auf die streitgegenständlichen Zimmer gegenüber mehreren potentiellen Mietern Zusagen gemacht haben sollte, um dann später zu entscheiden, an wen das Zimmer vermietet werde. Die Zeugin [REDACTED] hatte bei ihrer Vernehmung erklärt, dass gegenüber mehreren Interessenten Rechnungen herausgegeben werden und das Zimmer an denjenigen vermietet wird, der als erster bezahlt („Wenn dann eine weitere Anfrage kommt und der dann eher bezahlt, dann bekommt der das Zimmer“, Protokoll v. 18.02.2026, S: 6, AS 173). Es kann zugunsten der Klägerin unterstellt werden, dass sie sich diese Angaben der Zeugin [REDACTED] zu eigen machen wollte.

Selbst wenn der Beklagte Ziff. 2, als Vertreter der Beklagten Ziff. 1, einen solchen inneren Vorbehalt bei Vertragsschluss hatte, ist dies unerheblich. Denn es ist nicht erkennbar, dass dieser Vor-

behalt bei Vertragsschluss in irgendeiner Weise gegenüber der Klägerin zum Vorschein trat, er ist deshalb unbeachtlich, § 116 S. 1 BGB. Ein solches Gebaren des Beklagten Ziff. 2 würde auch nicht deshalb zur Unwirksamkeit des Vertrages führen, weil der Beklagte Ziff. 2 als Vertreter der Beklagten Ziff. 1 im Falle einer Mehrfachvermietung möglicherweise eine unmögliche Leistung versprochen hätte. Der Wirksamkeit eines Vertrags steht es gemäß § 311a BGB nicht entgegen, dass der Schuldner nach § 275 I-III BGB nicht zu leisten braucht und das Leistungshindernis schon bei Vertragsschluss vorliegt.

2. Der Zinsanspruch folgt aus §§ 288 I, II, 286 II Nr. 1 BGB. Die Klägerin befand sich ab dem 06.12.2023 in Verzug (vgl. Grüneberg/Grüneberg, BGB, 85. Aufl. 2026, § 286 Rn. 22 (für die gesetzliche Fälligkeitsregel bei Mietzahlungen)). Bei Verzugszinsen gemäß § 288 BGB beginnt der Zinslauf (§ 187 I BGB analog) am Tag nach Eintritt des Verzugs (Folgetag).

#### **D. Nebenentscheidungen**

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92 II Nr. 1, 91a, 269 III 2 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 S. 2 ZPO.

Dr. [REDACTED]  
Richter am Landgericht