



Landgericht Krefeld
-Geschäftsstelle-



-11- Landgericht Krefeld, 47792 Krefeld

Rechtsanwälte
Beiten Burkhardt
Cecilienallee 7
40474 Düsseldorf

12.10.2016
Seite 1 von 1

Aktenzeichen
11 O 9/16
bei Antwort bitte angeben

Bearbeiter
Frau Schürmanns
Durchwahl
02151 / 847-616

Ihr Zeichen: THE/ref

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem Rechtsstreit

Hermes Direkt GmbH i.L. gegen P.P.H. Piomar Konstrukcje S.C.

erhalten Sie die Anlage(n) zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

Martens

Justizbeschäftigte

- automatisch erstellt, ohne Unterschrift gültig -

Anschrift
Nordwall 131
47798 Krefeld
Sprechzeiten
Montag - Freitag 08.00 - 12.00
Uhr und Dienstag 14.00 - 15.00
Uhr sowie nach telefonischer
Vereinbarung
Telefon
02151/847-0
Telefax:
02151/847-683
E-Mail: poststelle@
lg-krefeld.nrw.de

Nachbriefkasten: Nordwall 131,
47798 Krefeld
Konten der Gerichtskasse
Krefeld: Bundesbank IBAN
DE44 3000 0000 0030 0015 51

Verkehrsanbindung: Ab Hbf
Linie 057 bis Haltestelle Land-
/Amtsgericht oder Linie 041 bis
Haltestelle Stadtgarten

Empfangsbekanntnis

Absender:

Landgericht Krefeld
47792 Krefeld
Telefax: 02151/847-683**Geschäfts-Nr.: 11 O 9/16****Kurze Bezeichnung des Schriftstücks**

S. 12.10.2016; AbU. 12.10.2016; bAbU. 12.10.2016

Rechtsanwälte
Beiten Burkhardt
Cecilienallee 7
40474 Düsseldorf

in dem Rechtsstreit

Hermes Direkt GmbH i.L. gegen P.P.H.
Piomar Konstrukcje S.C.Die vorstehend bezeichnete Sendung habe ich heute
erhalten. Empfangsbekanntnis vollzogen zurückgesandt.Düsseldorf

Ort und Tag:

Ihr Zeichen: THE/ref

Unterschrift:

BEITEN BURKHARDT
RECHTSANWALTSGESELLSCHAFT MBH
CECILIENALLEE 7 · 40474 DÜSSELDORF
TEL +49-211-51 89 89-0 · FAX +49-211-51 89 89-29

Bitte füllen Sie dieses Empfangsbekanntnis aus. Ihnen steht die Art der Rücksendung frei. Die Kosten der Rücksendung hat der Zustellungsempfänger zu tragen (RV d. JM v. 03. Mai 2002 (1420 - IB. 47) in der Fassung vom 01. Juli 2004, siehe www.jvv.nrw.de). Sie können das Empfangsbekanntnis auch entweder im Nahbereich kostenfrei über das Gerichtsfach des jeweiligen Gerichts oder gemäß § 174 Abs. 4 ZPO per Fax zurücksenden.

Das untenstehende Anschriftenfeld passt in das Fenster des Umschlages, wenn das EB entsprechend gefaltet wird.

Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

11 O 9/16



Verkündet am: 12.10.2016

Martens, Justizbeschäftigte

Als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle**Landgericht Krefeld****IM NAMEN DES VOLKES****Urteil****In dem Rechtsstreit**

der Hermes Direkt GmbH i.L., vertreten durch den Liquidator Jürgen Wolff,
Flughafenstr. 61, 53842 Troisdorf,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Beiten Burkhardt,
Cecilienallee 7, 40474 Düsseldorf,**g e g e n**

die P.P.H. Piomar Konstrukcje S.C., vertreten durch Frau Grazyna Chmielowska, ul.
Budziszynska 48, 31-619 Kraków, Polen, Steuernr. NIP 678-31-45-432 Regon 122
602138

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Widder + Lichtenberger, M 1,
10, 68161 Mannheim,

hat die 1. Kammer für Handelssachen des Landgerichts Krefeld
im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO
durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Büchler
am 12.10.2016

gemäß § 349 Abs. 3 ZPO

für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 5.264,40 € nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 07.10.2014 zu zahlen.

Die Beklagte wird weiterhin verurteilt, an die Klägerin vorgerichtliche Mahnkosten in Höhe von 40,00 € zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

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

Streitwert: 5.264,40 €

Tatbestand:

Die Klägerin vermietet Monteurwohnungen an Unternehmen, die Bedarf an vorübergehender Überlassung möblierter Wohnungen an ihre Arbeitnehmer haben. Die Beklagte hat im Zeitraum von April bis September 2014 bei der Klägerin verschiedene Wohnungen in Krefeld für ihre Mitarbeiter angemietet. Zunächst mietete sie Unterkünfte in der Gerberstraße in Krefeld für 7 Personen vom 07.07. bis 18.08.2014 zu einem Vorzugspreis von 12,00 € pro Mann und Nacht bei pünktlicher Zahlung. Das Mietverhältnis wurde zwischen den Parteien abgewickelt.

Mit Vertrag vom 24.07.2014 mietete die Beklagte Unterkünfte für weitere 12 Personen vom 28.07. bis 31.08.2014 in verschiedenen Unterkünften in Krefeld. Vereinbart war statt des Normalpreises von 40,00 € bei pünktlicher Zahlung ein Betrag von 12,00 € pro Nacht und Person. Auch dieses Mietverhältnis wurde

abgewickelt. Die Klägerin nutzte die Unterkunft für die 12 Personen bis zum Abend des 04.09..

Die Klägerin behauptet, ihre AGB seien in den Vertrag einbezogen worden, da sie auf diese in den Bestätigungsschreiben hingewiesen habe. In der vor dem Beginn der Liquidation geltenden Version sei geregelt, dass der Auszug bis 11:00 Uhr zu erfolgen habe und für jeden weiteren Tag ein Summe von 40,00 € pro Tag und Person zuzüglich 7 % Mehrwertsteuer berechnet werde.

Die Klägerin behauptet, die Beklagte habe die Wohnung für die Unterbringung der 7 Personen über den 18.08.2016 hinaus bis zum Abend des 04.09.2014 genutzt. Eine Zahlung – so unstrittig – sei nicht erfolgt.

Mit ihrer Klage begehrt sie den Ausgleich ihrer Rechnung vom 26.09.2014, die sich über die Nutzung von sieben Personen ab dem 24.08.2014 bis zum 05.09.2014 für 30 € pro Mann und Nacht und für zwölf Personen ab dem 31.08.2014 bis 5.09.2014 zu je 40 € pro Mann und Nacht, gesamt brutto 5264,40 € verhält.

Sie beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 5.264,40 € nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 07.10.2014 zu zahlen;

die Beklagte zu verurteilen, an sie vorgerichtliche Mahnkosten in Höhe von 40,00 € zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie behauptet, es sei eine Verlängerungsoption zu gleichen Konditionen vereinbart worden, von der sie für die Wohnung für 12 Personen bis zum Abend des 04.09.2014 Gebrauch gemacht habe. Trotz Aufforderung zu einer Rechnungskorrektur sei eine korrigierte Rechnung – unstreitig – nicht erstellt worden, so dass ihrer Ansicht nach ein Mietzinsanspruch der Klägerin nicht fällig sei.

Wegen des übrigen Sach- und Streitstandes wird auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage der Klägerin hat in sachlicher Hinsicht in vollem Umfange Erfolg. Ihr steht der geltend gemachte Anspruch aus § 535 Abs. 2 bzw. aus § 546 a BGB zu.

1.

Für die Unterbringung der 12 Personen in der Zeit vom 31.08.2014 bis zum Abend des 04.09.2014 schuldet die Beklagte einen Mietzins in Höhe von 40,00 € netto pro Nacht und Person.

Unstreitig zwischen den Parteien ist, dass die Beklagte die Wohnung erst am Abend des 04.09.2014 herausgegeben hat. Insofern schuldet sie für diese Tage Mietzins, wobei der 04.09.2014 mitzurechnen ist, da die Rückgabe erst am Abend und somit nicht – den üblichen Gepflogenheiten bei täglicher Abrechnung entsprechend – am Vormittag zurückgegeben wurde. Die Bestimmung der Leistungszeit ist – da mangels Einbeziehung der AGB der Klägerin mangels Aushändigung im internationalen Verkehr – keine Parteivereinbarung vorliegt, gemäß § 271 Abs. 1 BGB vorzunehmen. Diese führt nach den Umständen wegen der erkennbaren Notwendigkeit, die Räumlichkeiten für einen Nachfolger vorzubereiten, zur Rückgabepflicht im Verlauf des Vormittags, da eine tägliche Vermietung möglich ist (vgl. Streyll in Schmidt – Futterer, Mietrecht, 12. Aufl, § 546 BGB, Rnr. 43).

5

Die Höhe des vereinbarten Preises ergibt sich aus den zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob der Beklagten eine Verlängerungsoption eingeräumt wurde und sie von dieser Gebrauch gemacht hat. Die Verlängerungsoption hätte allenfalls den Inhalt gehabt, die Wohnung zu den vereinbarten Bedingungen zu überlassen. Vereinbart war ein Sonderpreis von 12,00 € pro Nacht und Person bei rechtzeitiger Zahlung des Mietpreises. Eine solche pünktliche Zahlung ist nicht erfolgt, so dass die Bedingung für den eingeräumten Sonderpreis wegfällt und stattdessen ein Preis von 30,00 € pro Tag und Person zu berechnen ist.

Dies entspricht einem Betrag in Höhe von 5 Tagen x 12 Personen x 40,00 €. Dieser Preis ergibt sich aus der Auftragsbestätigung vom 24.07.2014. Dies entspricht einem Bruttobetrag unter Hinzusetzung der 7%igen Mehrwertsteuer in Höhe von 2568 €.

Soweit die Beklagte gegenüber dem Anspruch der Klägerin Erfüllung einwendet, ist ihr Vortrag bereits unsubstantiiert. Sie trägt weder vor, wann sie den Betrag gezahlt haben will noch auf welchem Wege. Zudem hat sie für die von der Klägerin bestrittene Zahlung keinen Beweis angeboten.

2.

Darüber hinaus kann die Klägerin mit Erfolg gemäß § 535 Abs. 2 bzw. § 546 a BGB von der Beklagten den geltend gemachten Betrag für die von 7 Personen genutzte Wohnung in Krefeld verlangen.

Soweit die Beklagte gegenüber diesem Anspruch geltend macht, sie habe die Wohnung in Krefeld über den 18.07.2014 hinaus nicht mehr genutzt, bleibt sie insoweit beweisfällig. Für die rechtzeitige Räumung der gemieteten Wohnung ist der Mieter beweisbelastet (vgl. nur Streyll a.a.O., § 546 a, Rdnr. 106 m.w.N.). Ihr Vorbringen hinsichtlich der Rückgabe ist zum einen bereits unsubstantiiert, da sie

nicht vorgetragen hat, auf welche Weise sie die Wohnung zurückgegeben hat. Ein Auszug aller Mieter wäre hierfür nicht ausreichend, da insoweit eine Schlüsselrückgabe zu erfolgen hat. Im Übrigen hat sie für die rechtzeitige Rückgabe keinen Beweis angeboten. Der von ihr angebotene Beweis Zeugnis N.N. ist unbeachtlich.

Soweit sie nunmehr die Auffassung vertritt, die Klägerin sei für einen Einzug der Mitarbeiter der Beklagten am 24.08.2014 beweibelastet, verkennt dieser Vortrag den klägerischen Vortrag. Die Klägerin hat nicht behauptet, zu diesem Zeitpunkt seien neue Mitarbeiter eingezogen. Sie hat vielmehr behauptet, die Wohnung sei von den sieben Mitarbeitern nicht zum Mietende geräumt worden.

Hinsichtlich der Miethöhe ist auf die obigen Ausführungen zu verweisen. Mangels rechtzeitiger Zahlung ist hier der zwischen den Parteien vereinbarte Mietpreis, der nicht Sonderpreis ist, zu Grunde zu legen. Dies entspricht einem Betrag in Höhe von 30,00 € pro Tag und Person. Infolge dessen rechnet sich der klägerische Anspruch auf 17 Tage x 7 Personen x 30 Mann entsprechend 2.520,00 € netto zuzüglich der Mehrwertsteuer in Höhe von 7 % entsprechend einen Betrag in Höhe von 2696,40 €.

Der Zinsanspruch rechtfertigt sich aus §§ 286 Abs. 1, 288 Abs. 2 BGB. Gemäß § 556 b BGB ist die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses zu entrichten. Einer besonderen Mahnung bedarf es nicht, weil der Leistungszeitpunkt sich aus dem Gesetz ergibt (vergleiche Blank in Schmidt-Futterer, a.a. O., § 543 BGB, Rn. 92).

Der Anspruch auf Erstattung der Kostenpauschale rechtfertigt sich aus § 288 Abs. 5 BGB.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit rechtfertigt sich aus § 709 ZPO.

Beglaubigt



Martens
Justizbeschäftigte

Abschrift

11 O 9/16



Verkündet am: 12.10.2016

Martens, Justizbeschäftigte

Als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle**Landgericht Krefeld****IM NAMEN DES VOLKES****Urteil****In dem Rechtsstreit**

der Hermes Direkt GmbH i.L., vertreten durch den Liquidator Jürgen Wolff,
Flughafenstr. 61, 53842 Troisdorf,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Beiten Burkhardt,
Cecilienallee 7, 40474 Düsseldorf,**g e g e n**

die P.P.H. Piomar Konstrukcje S.C., vertreten durch Frau Grazyna Chmielowska, ul.
Budziszynska 48, 31-619 Kraków, Polen, Steuernr. NIP 678-31-45-432 Regon 122
602138

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Widder + Lichtenberger, M 1,
10, 68161 Mannheim,

hat die 1. Kammer für Handelssachen des Landgerichts Krefeld
im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO
durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Büchler
am 12.10.2016

gemäß § 349 Abs. 3 ZPO

für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 5.264,40 € nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 07.10.2014 zu zahlen.

Die Beklagte wird weiterhin verurteilt, an die Klägerin vorgerichtliche Mahnkosten in Höhe von 40,00 € zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

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

Streitwert: 5.264,40 €

Tatbestand:

Die Klägerin vermietet Monteurwohnungen an Unternehmen, die Bedarf an vorübergehender Überlassung möblierter Wohnungen an ihre Arbeitnehmer haben. Die Beklagte hat im Zeitraum von April bis September 2014 bei der Klägerin verschiedene Wohnungen in Krefeld für ihre Mitarbeiter angemietet. Zunächst mietete sie Unterkünfte in der Gerberstraße in Krefeld für 7 Personen vom 07.07. bis 18.08.2014 zu einem Vorzugspreis von 12,00 € pro Mann und Nacht bei pünktlicher Zahlung. Das Mietverhältnis wurde zwischen den Parteien abgewickelt.

Mit Vertrag vom 24.07.2014 mietete die Beklagte Unterkünfte für weitere 12 Personen vom 28.07. bis 31.08.2014 in verschiedenen Unterkünften in Krefeld. Vereinbart war statt des Normalpreises von 40,00 € bei pünktlicher Zahlung ein Betrag von 12,00 € pro Nacht und Person. Auch dieses Mietverhältnis wurde

abgewickelt. Die Klägerin nutzte die Unterkunft für die 12 Personen bis zum Abend des 04.09..

Die Klägerin behauptet, ihre AGB seien in den Vertrag einbezogen worden, da sie auf diese in den Bestätigungsschreiben hingewiesen habe. In der vor dem Beginn der Liquidation geltenden Version sei geregelt, dass der Auszug bis 11:00 Uhr zu erfolgen habe und für jeden weiteren Tag ein Summe von 40,00 € pro Tag und Person zuzüglich 7 % Mehrwertsteuer berechnet werde.

Die Klägerin behauptet, die Beklagte habe die Wohnung für die Unterbringung der 7 Personen über den 18.08.2016 hinaus bis zum Abend des 04.09.2014 genutzt. Eine Zahlung – so unstreitig – sei nicht erfolgt.

Mit ihrer Klage begehrt sie den Ausgleich ihrer Rechnung vom 26.09.2014, die sich über die Nutzung von sieben Personen ab dem 24.08.2014 bis zum 05.09.2014 für 30 € pro Mann und Nacht und für zwölf Personen ab dem 31.08.2014 bis 5.09.2014 zu je 40 € pro Mann und Nacht, gesamt brutto 5264,40 € verhält.

Sie beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 5.264,40 € nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 07.10.2014 zu zahlen;

die Beklagte zu verurteilen, an sie vorgerichtliche Mahnkosten in Höhe von 40,00 € zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie behauptet, es sei eine Verlängerungsoption zu gleichen Konditionen vereinbart worden, von der sie für die Wohnung für 12 Personen bis zum Abend des 04.09.2014 Gebrauch gemacht habe. Trotz Aufforderung zu einer Rechnungskorrektur sei eine korrigierte Rechnung – unstrittig – nicht erstellt worden, so dass ihrer Ansicht nach ein Mietzinsanspruch der Klägerin nicht fällig sei.

Wegen des übrigen Sach- und Streitstandes wird auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage der Klägerin hat in sachlicher Hinsicht in vollem Umfang Erfolg. Ihr steht der geltend gemachte Anspruch aus § 535 Abs. 2 bzw. aus § 546 a BGB zu.

1.

Für die Unterbringung der 12 Personen in der Zeit vom 31.08.2014 bis zum Abend des 04.09.2014 schuldet die Beklagte einen Mietzins in Höhe von 40,00 € netto pro Nacht und Person.

Unstrittig zwischen den Parteien ist, dass die Beklagte die Wohnung erst am Abend des 04.09.2014 herausgegeben hat. Insofern schuldet sie für diese Tage Mietzins, wobei der 04.09.2014 mitzurechnen ist, da die Rückgabe erst am Abend und somit nicht – den üblichen Gepflogenheiten bei täglicher Abrechnung entsprechend – am Vormittag zurückgegeben wurde. Die Bestimmung der Leistungszeit ist – da mangels Einbeziehung der AGB der Klägerin mangels Aushändigung im internationalen Verkehr – keine Parteivereinbarung vorliegt, gemäß § 271 Abs. 1 BGB vorzunehmen. Diese führt nach den Umständen wegen der erkennbaren Notwendigkeit, die Räumlichkeiten für einen Nachfolger vorzubereiten, zur Rückgabepflicht im Verlauf des Vormittags, da eine tägliche Vermietung möglich ist (vgl. Streyll in Schmidt – Futterer, Mietrecht, 12. Aufl, § 546 BGB, Rnr. 43).

5

Die Höhe des vereinbarten Preises ergibt sich aus den zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob der Beklagten eine Verlängerungsoption eingeräumt wurde und sie von dieser Gebrauch gemacht hat. Die Verlängerungsoption hätte allenfalls den Inhalt gehabt, die Wohnung zu den vereinbarten Bedingungen zu überlassen. Vereinbart war ein Sonderpreis von 12,00 € pro Nacht und Person bei rechtzeitiger Zahlung des Mietpreises. Eine solche pünktliche Zahlung ist nicht erfolgt, so dass die Bedingung für den eingeräumten Sonderpreis wegfällt und stattdessen ein Preis von 30,00 € pro Tag und Person zu berechnen ist.

Dies entspricht einem Betrag in Höhe von 5 Tagen x 12 Personen x 40,00 €. Dieser Preis ergibt sich aus der Auftragsbestätigung vom 24.07.2014. Dies entspricht einem Bruttobetrag unter Hinzusetzung der 7%igen Mehrwertsteuer in Höhe von 2568 €.

Soweit die Beklagte gegenüber dem Anspruch der Klägerin Erfüllung einwendet, ist ihr Vortrag bereits unsubstantiiert. Sie trägt weder vor, wann sie den Betrag gezahlt haben will noch auf welchem Wege. Zudem hat sie für die von der Klägerin bestrittene Zahlung keinen Beweis angeboten.

2.

Darüber hinaus kann die Klägerin mit Erfolg gemäß § 535 Abs. 2 bzw. § 546 a BGB von der Beklagten den geltend gemachten Betrag für die von 7 Personen genutzte Wohnung in Krefeld verlangen.

Soweit die Beklagte gegenüber diesem Anspruch geltend macht, sie habe die Wohnung in Krefeld über den 18.07.2014 hinaus nicht mehr genutzt, bleibt sie insoweit beweisfällig. Für die rechtzeitige Räumung der gemieteten Wohnung ist der Mieter beweisbelastet (vgl. nur Streyll a.a.O., § 546 a, Rdnr. 106 m.w.N.). Ihr Vorbringen hinsichtlich der Rückgabe ist zum einen bereits unsubstantiiert, da sie

nicht vorgetragen hat, auf welche Weise sie die Wohnung zurückgegeben hat. Ein Auszug aller Mieter wäre hierfür nicht ausreichend, da insoweit eine Schlüsselrückgabe zu erfolgen hat. Im Übrigen hat sie für die rechtzeitige Rückgabe keinen Beweis angeboten. Der von ihr angebotene Beweis Zeugnis N.N. ist unbeachtlich.

Soweit sie nunmehr die Auffassung vertritt, die Klägerin sei für einen Einzug der Mitarbeiter der Beklagten am 24.08.2014 beweisbelastet, verkennt dieser Vortrag den klägerischen Vortrag. Die Klägerin hat nicht behauptet, zu diesem Zeitpunkt seien neue Mitarbeiter eingezogen. Sie hat vielmehr behauptet, die Wohnung sei von den sieben Mitarbeitern nicht zum Mietende geräumt worden.

Hinsichtlich der Miethöhe ist auf die obigen Ausführungen zu verweisen. Mangels rechtzeitiger Zahlung ist hier der zwischen den Parteien vereinbarte Mietpreis, der nicht Sonderpreis ist, zu Grunde zu legen. Dies entspricht einem Betrag in Höhe von 30,00 € pro Tag und Person. Infolge dessen rechnet sich der klägerische Anspruch auf 17 Tage x 7 Personen x 30 Mann entsprechend 2.520,00 € netto zuzüglich der Mehrwertsteuer in Höhe von 7 % entsprechend einen Betrag in Höhe von 2696,40 €.

Der Zinsanspruch rechtfertigt sich aus §§ 286 Abs. 1, 288 Abs. 2 BGB. Gemäß § 556 b BGB ist die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses zu entrichten. Einer besonderen Mahnung bedarf es nicht, weil der Leistungszeitpunkt sich aus dem Gesetz ergibt (vergleiche Blank in Schmidt-Futterer, a.a. O., § 543 BGB, Rn. 92).

Der Anspruch auf Erstattung der Kostenpauschale rechtfertigt sich aus § 288 Abs. 5 BGB.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit rechtfertigt sich aus § 709 ZPO.