

Seminar am 25. November 2017

**Aktuelle Rechtsprechung zu
Allgemeinen Geschäftsbedingungen
im Gewerberaummietrecht**

Referent:

Michael Sadlo, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

Inhalt:

Einzelne Formarklauseln aus der Rechtsprechung

I.	Einführung.....	6
II.	Annahme-/Bindungsfrist.....	6
III.	Aufrechnungsausschluss.....	7
IV.	Betriebspflicht	11
V.	Beschaffenheit der Mietsache	19
	1. Anerkenntnisklauseln.....	20
	2. Fläche der Mietsache.....	21
	3. Sonstige Klauseln zur Beschaffenheit.....	24
	4. Beschaffenheit bei Rückgabe der Mietsache.....	25
VI.	Endrenovierung.....	26
VII.	Genehmigungsrisiko.....	29
VIII.	Gewährleistungsausschlüsse und -begrenzungen (insb.bei Mietminderung).....	32
IX.	Haftungsausschlüsse und Instandsetzung	40
X.	Instandhaltung und Instandsetzung	42
XI.	Konkurrenzschutz.....	47
XII.	Kündigung.....	52
	1. Ausschluss/Beschränkung von gesetzlichen Kündigungsrechten	52
	2. Weitere Kündigungstatbestände	54
XIII.	Mietanpassungsklauseln (insb. Wertsicherung).....	60

XIV.	Mietdauer	62
	1. Ausschluss der stillschweigenden Verlängerung.....	63
	2. Verlängerungsklauseln	64
	3. Optionsklauseln	65
XV.	Mietsicherheit	66
XVI.	Mietzahlung	69
XVII.	Nebenkosten	73
	1. Betriebskostenabrechnung	74
	1.1. Anpassung der Höhe von Betriebskostenvorauszahlungen.....	74
	1.2. Einwendungs- und Ausschlussfristen	75
	1.3. Verteilungsschlüssel.....	78
	2. Allgemeine Nebenkostenumlageklauseln.....	81
	3. Einzelne Nebenkostenpositionen	89
	3.1. Aufzugskosten	89
	3.2. Centermanagementkosten	92
	3.3. Grundsteuer.....	96
	3.4 Hausmeisterkosten	96
	3.5. Versicherungen	101
	3.6. Verwaltungskosten.....	107
	3.7 Verkehrssicherheitspflicht.....	111
	3.8 Wartungskosten.....	112

XVIII. Salvatorische Klauseln	113
1. Salvatorische Erhaltungsklauseln	113
2. Salvatorische Ersetzungsklauseln	114
3. Sonstige salvatorische Klauseln	118
XIX. Schiedsklauseln und Schiedsgutachtenklauseln	121
1. Schiedsklauseln	121
2. Schiedsgutachtenklauseln	124
XX. Schönheitsreparaturen	126
0. Unrenovierte Wohnungen/Gewerberäume	126
1. Anfangsrenovierung	129
2. Ausführungsart	130
3. Ausführungspflichten zum Mietende	130
4. Dekorationsvorgaben	131
5. Fachfirmaklausel	134
6. Fristenplan	134
7. Kombination mit Abgeltungsklausel	146
8. Kombination mit Endrenovierung	147
9. Kostentragungs- und Ausführungspflicht	148
10. Umfang der Maßnahmen	149
XXI. Schriftform- und Schriftformheilungsklauseln	151
1. einfache und qualifizierte Schriftformklauseln	152
2. Schriftformheilungsklauseln	153

XXII. Umsatzsteuer	156
XXIII. Untermiete	158
1. Ausschluss Kündigungsrecht	158
2. Ausschluss Untervermietung	159
3. Abtretung der Untermietansprüche	159
XXIV. Verjährung	160
XXV. Verkehrssicherung	161
XXVI. Vertragsstrafe	163
XXVII. Vollmachten	166
XXVIII. Vollständigkeitsklauseln	169
XXIX. Vormietrechte	171
XXX. Wechsel des Vertragspartner	172
XXXI. Werbegemeinschaften	175
XXXII. Werbekostenbeitrag	177

Einzelne Formarklauseln aus der Rechtsprechung

I: Einführung

Dargestellt werden in alphabetischer Reihenfolge höchst- und obergerichtliche Entscheidungen zu Klauseln in Gewerberaummietverträgen, zum Teil aus anderen Rechtsgebieten, wenn sich eine entsprechende Anwendung anbietet. Die Entscheidungen sind nach Gerichten sortiert und grundsätzlich chronologisch, soweit es nicht notwendig erscheint, die Entwicklung der Rechtsprechung darzustellen.

II: Annahme-/Bindungsfrist

Vorbemerkungen:

Bisher liegt noch keine höchstrichterliche Rechtsprechung zur Zulässigkeit formularvertraglicher Vereinbarungen über die Annahme- und Bindungsfrist im Mietrecht vor. Die Grenze für die Annahmefrist dürfte bei vier Wochen liegen.

Der BGH hat in seinem Urteil vom 24.02.2016 (XII ZR 5/15) zu Annahme- und Bindungsfristen folgende **Leitsätze** aufgestellt:

1. Bis zu welchem Zeitpunkt ein Vertragsangebot unter Abwesenden angenommen werden konnte, unterliegt tatrichterlichem Ermessen. Die Entscheidung des Tatsachengerichts ist vom Revisionsgericht nur daraufhin überprüfbar, ob das Ermessen ausgeübt worden ist, dabei alle wesentlichen Umstände rechtsfehlerfrei ermittelt und berücksichtigt sowie die Grenzen des tatrichterlichen Ermessens richtig bestimmt und eingehalten worden sind (im Anschluss an BGH Urteil vom 24. November 1951 - II ZR 63/51 - LM BGB § 147 Nr. 1 und BAGE 104, 315 = BB 2003, 1731).
2. b) Die Rechtzeitigkeit der Annahme eines Vertragsangebots hat grundsätzlich derjenige zu beweisen, der den Vertragsschluss behauptet und daraus Rechtsfolgen ableitet. Daran ändert auch die Umkehr der prozessualen Parteirollen nichts, die mit einer negativen Feststellungsklage verbunden ist (Fortführung von BGH Beschluss vom 22. Januar 2013 - XI ZR 471/11 - NJW-RR 2013, 948).

3. c) Der auf einen gewerblichen Mietvertrag Antragende kann regelmäßig jedenfalls binnen zwei bis drei Wochen erwarten, dass sein in Aussicht genommener Vertragspartner die Annahme des Angebots erklärt.

III: Aufrechnungsausschluss

Vorbemerkung:

Folgende Vorgaben sind zwingend zu beachten:

- „rechtskräftig festgestellte“ und/oder „unstreitige“ Gegenforderungen sind auszunehmen,
- vorsorglich „entscheidungsreife“ Gegenforderungen ausnehmen
- keinen Vorbehalt der Zustimmung des Verwenders aufnehmen
- Ankündigungsfristen dürften wirksam sein.

1. BGH Urteil vom 06.04.2016 – XII ZR 29/15

Wortlaut der Klausel:

§ 8 des formularmäßig abgeschlossenen Mietvertrags lautet:

"1. Der Mieter kann gegen die Miete weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder die Miete mindern. Hiervon ausgenommen sind Forderungen des Mieters wegen Schadenersatz für Nichterfüllung oder Aufwendungsersatz infolge eines anfänglichen oder nachträglichen Mangels der Mietsache, den der Vermieter wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat, und andere Forderungen aus dem Mietverhältnis, soweit sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.

Die Aufrechnung oder die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts ist nur zulässig, wenn der Mieter seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat.

2. Die Erstattung etwaiger im Wege der Aufrechnung geltend gemachter Gegenforderungen des Mieters aus dem Mietverhältnis erfolgt in monatlichen Teilbeträgen, die 30% der jeweiligen Monatsmiete nicht übersteigen dürfen.

3. Eine Aufrechnung gegen Nebenkosten oder eine Minderung der Nebenkosten durch den Mieter ist unzulässig."

Aus den Gründen:

Die Ausnahme für unbestrittene, rechtskräftig festgestellte oder entscheidungsreife Forderungen beschränkt sich sonach ausdrücklich auf Forderungen "aus dem Mietverhältnis". In Bezug auf nicht aus dem Mietverhältnis stammende Forderungen bleibt es klauselgemäß bei dem uneingeschränkten Aufrechnungsverbot. Danach erlaubt die Klausel keine Aufrechnung gegen die Miete mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aus einem außerhalb des Mietvertrags stehenden Rechtsverhältnis.

c) Mit diesem Inhalt hält die Klausel einer Inhaltskontrolle am Maßstab von § 307 BGB nicht stand.

Der danach inhaltlich an § 309 Nr. 3 BGB auszurichtenden Inhaltskontrolle hält das in § 8 Ziffer 1 des Mietvertrags geregelte Aufrechnungsverbot nicht stand, indem es die Zulässigkeit der Aufrechnung mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen auf solche aus dem Mietverhältnis beschränkt. Eine derartige Verkürzung der Gegenrechte des Beklagten benachteiligt diesen entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen und ist daher gemäß § 307 BGB unwirksam. Der Verstoß hat zur Folge, dass die Klausel insgesamt unwirksam ist. Eine geltungserhaltende Reduktion des Aufrechnungsverbots auf ein inhaltlich noch zulässiges Maß kommt nicht in Betracht (Senatsurteil vom 27. Juni 2007 - XII ZR 54/05 - NJW 2007, 3421 Rn. 21 mwN).

2. BGH Urteil vom 26.3.2003 – XII ZR 167/01

Wortlaut der Klausel:

„Der Mieter kann gegenüber dem Mietzins mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn die Gegenforderung auf unbestrittenen, rechtskräftig festgestellten oder entscheidungsreifen Ansprüchen beruht.“

Aus den Gründen:

4. Für das weitere Verfahren weist der Senat auf folgendes hin: Sollte die Beweisaufnahme ergeben, daß die Halle zum vertragsgemäßen Gebrauch völlig unbrauchbar ist, entfällt der Zahlungsanspruch. Auch der Räumungsanspruch ist dann - mangels wirksamer Kündigung - nicht gegeben. Verbleibt ein Mietrückstand, könnte das die Kündigung nach § 554 BGB a.F. rechtfertigen. Dann käme es auf ein Zurückbehaltungsrecht nach § 320 BGB an. Entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts erstreckt sich der Ausschluß von Zurückbehaltungsrechten in § 8 Nr. 4 des Mietvertrages zwar auch auf die Einrede des nichterfüllten Vertrages nach § 320 BGB (vgl. Senatsurteil vom 27. Januar 1993 - XII ZR 141/91 - NJW-RR 1993, 515, 520; BGH, Urteil vom 15. März 1972 - VII ZR 12/71 - DB 1972, 868). Die Klausel des Mietvertrages läßt ein Zurückbehaltungsrecht wegen unbestrittener Forderungen aber unberührt. Da der Anspruch auf Herstellung der Brandmauer hier unstreitig ist, hat das Berufungsgericht die Anwendbarkeit des § 320 BGB im Ergebnis zutreffend bejaht.

Grundsätzlich gewährt § 320 BGB ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber dem gesamten Mietzinsanspruch. Allerdings kann der Mieter gegen Treu und Glauben verstoßen, wenn er es in vollem Umfang geltend macht. Was als angemessen zu gelten hat, ist in erster Linie eine Frage des tatrichterlichen Ermessens und hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. In der Literatur wird zum Teil auf das Drei- bis Fünffache des Minderungsbetrages oder des jeweils zur Reparatur erforderlichen Betrages abgestellt (vgl. hierzu Staudinger/Emmerich BGB 13. Bearb. § 537 Rdn. 81; Joachim DB 1986, 2649 f.). Ein Zurückbehaltungsrecht nur in dieser Höhe mag im Einzelfall gerechtfertigt sein, wenn dem Mieter zuzumuten ist, die Reparatur - nach erfolgloser Fristsetzung - selbst auszuführen. Die Annahme eines Zurückbehaltungsrechts in dreifacher Höhe der Herstellungskosten ist in einem Fall wie hier, in dem sich der Vermieter zur Erstellung einer Mauer verpflichtet hat, jedenfalls nicht übersetzt und revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

Vgl. hierzu aber die Entscheidung VIII ZR

3. BGH Urteil vom 15.12.2010 – XII ZR 132/09

Wortlaut der Klausel:

„...eine Aufrechnung und Zurückbehaltung des Mieters gegenüber Forderungen auf Mietzins und Nebenkosten ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.“

Aus den Gründen:

Die in § 6 Nr. 1 des Mietvertrages vereinbarte Beschränkung des Zurückbehaltungsrechts dahin, dass es nur wegen unstreitiger oder rechtskräftig festgestellter Forderungen geltend gemacht werden darf, verstößt in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die gegenüber einem Unternehmer verwendet werden, nicht gegen § 307 BGB (Senatsurteil vom 27. Januar 1993 - XII ZR 141/91 - NJW-RR 1993, 519, 520; BGHZ 115, 324, 327 = NJW 1992, 575, 577; OLG Düsseldorf MDR 2005, 1045; Staudinger/Weitemeyer [Neubearb. 2006] § 556 b BGB Rn. 25; Schmidt-Futterer/Eisenschmid Mietrecht 9. Aufl. § 536 BGB Rn. 387).

4. BGH Urteil vom 27.06.2007 – XII ZR 54/05

Wortlaut der Klausel:

„Der Mieter kann nur mit solchen Zahlungen aus dem Mietverhältnis aufrechnen oder die Zurückbehaltung erklären, die entweder rechtskräftig festgestellt sind oder zu denen die Vermieterin im Einzelfall jeweils ihre Zustimmung erklärt.“

Fundstelle: NJW 2007,3421

5. BGH Urteil vom 16.12.1987 – VIII ZR 48/87

Wortlaut der Klausel:

„Der Mieter kann gegenüber dem Vermieter eine Gegenforderung nur aufrechnen, wenn er dies mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietzinses beim Vermieter schriftlich angekündigt hat.“

6. OLG Hamm, Urteil vom 09.12.2016 – I-30 U 14/16

Wortlaut der Klausel:

§ 9 des Mietvertrages der Parteien hat folgenden Inhalt.

"Der Mieter kann gegenüber der Miete oder dem Anspruch auf Zahlung der Betriebskosten mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Minderungsrecht ausüben, wenn er dies mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete dem Vermieter schriftlich angekündigt hat. Die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts und die Aufrechnung mit anderen als Ersatzforderungen wegen Mängel der Mietsache (§ 536 a BGB) ist ausgeschlossen, es sei denn, die Forderung ist unbestritten oder rechtskräftig festgestellt."

Leitsätze:

1. Die Beschränkung in einem (Formular-) Mietvertrag, dass der Mieter nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten (Gegen-)Forderungen aufrechnen darf, ist wirksam und auch nicht dahingehend auszulegen, dass auch entscheidungsreife (Gegen-)Forderungen von der Beschränkung ausgenommen sind.
2. Die Entscheidungsreife der (Gegen-)Forderung kann aber dazu führen, dass die Berufung auf die Aufrechnungsbeschränkung im Einzelfall treuwidrig ist. Dies ist aber nur dann der Fall, wenn die Mietforderung und die Aufrechnungsforderung in einem untrennbaren Zusammenhang stehen.

IV: Betriebspflicht

Vorbemerkungen:

Probleme können dann bestehen, wenn Betriebspflicht mit ausgeschlossenen Konkurrenzschutz und Sortimentsbindung verbunden werden.

Folgende Vorgaben sollten beachtet werden:

- Betriebspflicht sind an gesetzlichen Öffnungszeiten ausrichten
- Verknüpfung der Betriebspflicht an Öffnungszeiten des betroffenen Einkaufszentrums möglich,
- Ausnahmen von der Betriebspflicht wegen Inventur, Schönheitsreparaturen, Endrenovierung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Abwicklungsmaßnahmen zulassen.
-

1. BGH Beschluss vom 29.11.2006 – XII ZR 121/04

Wortlaut der Klauseln:

In § 1/I Nr. 2 des Mietvertrages heißt es:

"Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als: Fotofachgeschäft einschließlich der dazugehörigen Rand- und Nebensortimente. Der Mieter verpflichtet sich, das Sortiment entsprechend der oben angeführten Beschreibung einzuhalten. Eine Änderung der genannten Nutzung oder des Sortiments ist dem Mieter ohne vorherige Zustimmung des Vermieters nicht gestattet. Dem Mieter wird keine Sortimentsausschließlichkeit zugesichert. Konkurrenzschutz ist ausgeschlossen."

§ 11/II des Mietvertrages regelt die "Betreibungs-/Offenhaltungspflicht" der Mieter. Nr. 3 der genannten Regelung lautet:

„Das Geschäftslokal ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über die Ladenschlusszeiten an allen Verkaufstagen zu den vom Vermieter festgelegten Öffnungszeiten offen zu halten. Aus einer bloßen Duldung abweichender Öffnungszeiten durch den Vermieter kann der Mieter keine Rechte herleiten. Zeitweise Schließungen (wie Mit-

tagspause, Ruhetage, Betriebsferien) sind zulässig. Mittagspause 13.00 Uhr bis 14.00 Uhr.“

Aus den Gründen:

Bei der Beantwortung der Frage, ob die genannte Regelung statisch auf die 1994 geltenden gesetzlichen Bestimmungen oder dynamisch auf die jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen verweist, kommt es indes entscheidend darauf an, ob es sich um eine Allgemeine Geschäftsbedingung der Klägerin oder um eine Individualvereinbarung handelt.

Sollte eine Allgemeine Geschäftsbedingung vorliegen, wäre bei deren Auslegung § 305 c Abs. 2 BGB zu beachten. Danach aber müsste, da die Klausel auf die "gesetzlichen Bestimmungen" und nicht eindeutig auf die "jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen" verweist, zu Lasten der Klägerin davon ausgegangen werden, dass die Regelung die 1994 geltende Gesetzeslage in Bezug nimmt. In diesem Fall aber hätte die Klägerin den Rechtsstreit im Wesentlichen verloren, da damals die Läden mit Ausnahme von donnerstags um 18:30 Uhr schließen mussten.

Fundstelle: ZMR 2007, 187

2. BGH Urteil vom 16.5.2007 – XII ZR 13/05

Wortlaut der Klausel:

„Der Mieter wird das Geschäftslokal im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über die Ladenschlusszeiten an allen Verkaufstagen mindestens so lange offen halten, wie die überwiegende Anzahl aller Mieter ihre Geschäfte offen hält. Der Mieter hat das Recht, die gesetzlichen Ladenöffnungszeiten voll auszuschöpfen. Aus einer bloßen Duldung abweichender Öffnungszeiten durch den Vermieter kann der Mieter keine Rechte herleiten. Zeitweise Schließungen (z. B. Aus Anlass von Mittagspausen, Ruhetage, Betriebsferien, Inventuren u.a.) sind nicht zulässig.“

Aus den Gründen:

a) Nach dem Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB sind Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen entsprechend den Grundsätzen von Treu und Glauben

verpflichtet, Rechte und Pflichten ihrer Vertragspartner möglichst klar und durchschaubar darzustellen. Dazu gehört auch, dass Allgemeine Geschäftsbedingungen wirtschaftliche Nachteile und Belastungen soweit erkennen lassen, wie dies nach den Umständen gefordert werden kann (vgl. nur BGHZ 164, 16; 165, 21 f.). Abzustellen ist bei der Bewertung der Transparenz auf die Erwartungen und Erkenntnismöglichkeiten eines durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders im Zeitpunkt des Vertragsschlusses (BGHZ 165, 12, 22 m.w.N.).

b) Nach diesen Grundsätzen wird § 8 d Satz 1 des Mietvertrages dem Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht gerecht.

aa) Nach dem Wortlaut der Klausel kommt es für den Umfang der Betriebspflicht des Mieters darauf an, wie lange "die überwiegende Mehrzahl aller Mieter ihre Geschäfte offen hält". Durch diese Regelung wird der Anschein erweckt, eine Ausweitung der Betriebspflicht hänge nicht vom Willen des Vermieters, sondern allein von der Mehrheit der übrigen Mieter des Einkaufszentrums ab. Dem ist aber nicht so.

bb) Tatsächlich können die meisten Mieter nicht frei entscheiden, wie lange sie ihr Geschäft offen halten wollen. Die Klägerin hat nämlich die überwiegende Mehrzahl der Mieter (sogenannte Kleinmieter) des Einkaufszentrums bei der Festlegung der Öffnungszeiten ihren Vorgaben unterworfen. Nach § 7 e Satz 2 der mit den "Kleinmietern" geschlossenen Formularverträge "bleibt dem Vermieter die abschließende Festlegung der Ladenöffnungszeiten vorbehalten". Sie kann damit die Öffnungszeiten der Mehrzahl aller von ihr vermieteten Ladenflächen einseitig bestimmen und damit die Voraussetzungen für eine Ausweitung der Betriebspflicht nach § 8 d Satz 1 herbeiführen.

cc) Mit einem solchen Weisungsrecht des Vermieters gegenüber anderen Mietern rechnet der durchschnittliche Adressat bei der Lektüre des § 8 d Satz 1 nicht. Er wird aufgrund der Formulierung der Klausel vielmehr davon ausgehen, dass die Betriebspflicht bei den anderen Mietern wie in § 8 d Satz 1 seines eigenen Vertrages geregelt ist. Das Ausmaß seiner Verpflichtung wird durch die gewählte Formulierung verschleiert. Während er nach dem Wortlaut mit einer Änderung der Öffnungszeiten nur rechnen muss, wenn sich die Mehrheit aller Mieter des Einkaufszentrums dafür ausspricht, kann in Wirklichkeit der Vermieter allein die Öffnungszeiten bestimmen, weil die Kleinmieter wegen § 7 e ihrer Mietverträge so lange offen halten müssen, wie es die Klägerin will. Damit kann letztlich der Vermieter allein entscheiden, wie lange die Beklagte ihr Geschäft öffnen muss.

Fundstelle: NJW 2007,2176

3. BGH Urteil vom 3.3.2010 – XII ZR 131/08

Wortlaut der Klausel:

„Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als: T.-Discount einschließlich der dazugehörigen Rand- und Nebensortimente. Der Mieter verpflichtet sich, das Sortiment entsprechend der oben angeführten Beschränkung einzuhalten. Eine Änderung der genannten Nutzung und des Sortiments ist dem Mieter ohne vorherige Zustimmung des Vermieters nicht gestattet. Dem Mieter wird keine Sortimentsausschließlichkeit zugesichert. Konkurrenzschutz ist ausgeschlossen.

...

Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand während der gesamten Mietzeit seiner Zweckbestimmung entsprechend ununterbrochen zu nutzen. Er wird die Mieträume weder ganz noch teilweise unbenutzt oder leer stehen lassen.

...

Das Geschäftslokal ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über die Ladenschlusszeiten an allen Verkaufstagen zu den vom Vermieter festgelegten Öffnungszeiten offenzuhalten. Aus der bloßen Duldung abweichender Öffnungszeiten durch den Vermieter kann der Mieter keine Rechte herleiten. Zeitweise Schließungen (wie Mittagspause, Ruhetage, Betriebsferien) sind nicht zulässig, ausgenommen sind Inventuren oder Betriebsversammlungen.“

Aus den Gründen:

a) Die formularmäßige Vereinbarung einer Betriebs- und Offenhaltungspflicht ist im Regelfall nicht als eine im Sinne des § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unangemessene Benachteiligung des Mieters zu werten..

Nicht unangemessen ist - jedenfalls für sich genommen - nach wohl allgemeiner Auffassung auch eine formularmäßige Abrede, die den Mieter von Gewerberäumen an ein bestimmtes Sortiment bindet oder den Vermieter von einer Verpflichtung zum Konkurrenzschutz freistellt.

Zweifelhaft ist die Angemessenheit der genannten Abreden in Formularverträgen dort, wo sie kumulativ vereinbart werden.

Der Klägerin ist in § 1/I Nr. 2 des Mietvertrags keine hinreichend konkretisierbare Sortimentsbindung auferlegt worden; jedenfalls aber ist es der Beklagten nicht zumutbar, der Klägerin im Umfang einer dort - wenn überhaupt - nur äußerst vage getroffenen Zweck- und Sortimentsbestimmung Sortiments- und Konkurrenzschutz zu gewähren: Nach § 1/I

Nr. 2 des Mietvertrags erfolgt die Vermietung "zur ausschließlichen Nutzung als: T.-Discount einschließlich der dazugehörigen Rand- und Nebensortimente". "T.-Discount" ist aber keine Sortimentsbezeichnung, sondern ein Teil des Firmennamens der ersten Untermieterin.

Im Ergebnis ist deshalb - jedenfalls im vorliegenden Fall - die Kombination der Betriebspflicht mit einer etwa vereinbarten Sortimentsbindung und dem Ausschluss jedes Sortiments- und Konkurrenzschutzes unter dem Aspekt des § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht zu beanstanden.

b) An dieser Beurteilung ändert auch die in § 1/II Nr. 3 Satz 1 und 3 des Mietvertrags vereinbarte Verpflichtung der Klägerin zur Offenhaltung ihres Geschäfts nichts. Die Offenhaltungspflicht benachteiligt die Klägerin aus den bereits vom Oberlandesgericht aufgeführten Gründen nicht unangemessen. Für die Inhaltskontrolle von Formularverträgen, die - wie hier - gegenüber einem Unternehmer verwendet werden, sind die im Handelsverkehr geltenden Gewohnheiten und Gebräuche nach § 310 Abs. 1 Satz 3 BGB angemessen zu berücksichtigen. Es entspricht verbreiteter Übung und den Erwartungen des Publikums, dass ein Discount-Markt mit der größten Ladenfläche in einem Einkaufszentrum während der Öffnungszeiten des Zentrums durchgehend - also ohne Mittagspausen, Ruhetage oder Betriebsferien - offengehalten wird. Der Umstand, dass in § 1/II Nr. 3 des Mietvertrags - jedenfalls ausdrücklich - (nur) Schließungen wegen "Inventuren oder Betriebsversammlungen" von dieser generellen Offenhaltungspflicht ausgenommen werden, begründet keine Unwirksamkeit der mietvertraglichen Regelung. Ebenso wie "Mittagspause, Ruhetage und Betriebsferien" nur als Beispiele für eine - vom Mieter gewillkürte, aber objektiv nicht unerlässliche und deshalb - unzulässige Geschäftsschließung genannt werden, sind umgekehrt "Inventur und Betriebsversammlungen" ersichtlich nur beispielhaft für eine - nach dem Betriebsablauf notwendige und deshalb zulässige Ausnahme von der Offenhaltungspflicht erwähnt. Andere - notwendige - Schließungen, wie sie etwa durch die von der Revision angeführten, dem Mieter obliegenden Schönheitsreparaturen oder Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich werden könnten, werden durch diese Beispiele nicht ausgeschlossen. Das ergibt sich bereits aus der Auslegung des Vertrags, der dem Mieter, wenn er ihm Reparatur- oder Instandhaltungsmaßnahmen auferlegt, die Möglichkeit zu deren Durchführung nicht unnötig verstellen darf; es folgt im Übrigen auch aus § 275 Abs. 1 BGB.

4. BGH Urteil vom 29.4.1992 – XII ZR 221/90

Wortlaut der Klausel:

„Der Mieter ist verpflichtet, seinen Stand während der Öffnungszeiten an sechs Tagen der Woche offen zu halten (siehe Markthallenordnung). Im Fall von Urlaub kann im Einzelfall eine Schließung von nicht länger als drei Wochen durch die Verwaltung genehmigt werden....“

Fundstelle: NJW-RR 1992, 1032

5. OLG Brandenburg Urteil vom 25.11.2014 – 6 U 117/13

Wortlaut der Klausel:

„Teil I

Ziffer 11 Mietzweck, Sortimentsbezeichnung und Sortimentsbegrenzung: Restaurant mit überwiegend deutscher Küche.

...

Teil II

§ 2

Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand im Rahmen der behördlich genehmigten Nutzung entsprechend dem in Teil I genannten Mietzeit zu betreiben und das sind Teil I 11 genannte Sortiment in seinem Geschäft zu führen. Änderungen des Sortiments oder von Sortimentsbereichen (z.B. auch Aufnahme eingeführte Marken) bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Konkurrenz- und/oder Sortimentsschutz für den Mieter ist ausgeschlossen.

§ 8

Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand während der gesamten Mietzeit seiner Zweckbestimmung entsprechend ununterbrochen zu nutzen. ...

Teil III

Der Mieter wird immer neue, qualitativ einwandfreie weder beschmutzte noch beschädigte Ware führen. Das Sortiment des Mieters soll breit und tief gestaffelt sein unter

Spitzenqualitäten aufweisen. Die Ware muss mit Beginn der Verkaufszeit bis zum Geschäftsschluss für den Kunden präsent sein.

Die Gestaltung der Verkaufspreise des Mieters hat dem Preisniveau des SB-Warenhauses zu entsprechen. Die Verkaufspreise sollen jeweils unter den Preisen von vergleichbaren Mitbewerbern mit vergleichbarem Warenangebot und vergleichbarer Qualität liegen.“

Leitsatz:

Der formularmäßige Ausschluss eines Konkurrenzschutzes des Mieters einer Gewerbefläche in einem Supermarkt ist wegen Verstoßes gegen [§ 307 Abs. 1 BGB](#) unwirksam, wenn dem Mieter zugleich in dem Formularymietvertrag durch Allgemeine Geschäftsbedingungen eine Betriebspflicht, eine Sortimentsbindung und eine Preisgestaltung entsprechend dem Preisniveau des Supermarktes auferlegt werden. [\(Rn.56\)](#)

Fundstelle: BeckRS 2014,22674

6. KG Berlin Urteil vom 5.3.2009 – 8 U 177/08

Wortlaut der Klausel:

„Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand während der gesamten Mietzeit seiner Zweckbestimmung entsprechend ununterbrochen zu nutzen; er wird den Mietgegenstand wieder ganz noch teilweise unbenutzt oder leer stehen lassen. Das Geschäft des Mieters ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über die Ladenschlusszeiten an allen Verkaufstagen so lange offen zu halten, wie die überwiegende Anzahl aller Mieter ihr Geschäft offen hält. Die Öffnungszeiten können nach Abstimmung mit den Mietern von mehr als 50 % der Gesamtladenflächen des Einkaufszentrums durch den Vermieter verbindlich für alle Mieter festgelegt oder geändert werden. Dies gilt auch in den Fällen einer etwaigen „Langen Nacht des Shoppens“ oder ähnlicher gesetzlich zulässiger Sonderöffnungszeiten... Aus einer bloßen Duldung abweichender Öffnungszeiten durch den Vermieter kann der Mieter keine Rechte herleiten. Zeitweise Schließungen (z.B.

aus Anlass von Mittagspausen, Ruhetage, Betriebsferien, Inventuren) sind nicht zulässig.“

Fundstelle: NJOZ 2010,149

7. OLG Hamburg Urteil vom 3.4.2002 – 4 U 236/01

Wortlaut der Klausel:

„Bei Ladenlokalen und Gaststätten obliegt dem Mieter die Betreuungspflicht während der gesetzlichen Öffnungszeiten. Der Vermieter gewährt keinen Konkurrenz- und Sortimentsschutz.“

Leitsatz:

Die dem Mieter eines Gaststättenlokals formularvertraglich auferlegte "Betreuungspflicht während der gesetzlichen Öffnungszeiten" ist nicht nach § 9 AGBG a.F. unwirksam, auch nicht bei gleichzeitigem Ausschluss von Konkurrenzschutz.

Fundstelle: ZMR 2003, 254

V: Beschaffenheit der Mietsache

Vorbemerkungen:

Die Beschaffenheit kann in Formulklauseln vereinbart werden, soweit folgendes beachtet wird:

- keine Hauptleistungspflichten des Vermieters ohne Kompensation ausschließen,
- Brutto-Grundfläche als Flächenmaßstab ist allgemein üblich,
- Vermieter darf nicht einseitig Lage und Größe von Räumen nach billigem Ermessen festlegen,

- das Risiko, schergewichtige Gegenstände aufzustellen, kann bei vertragsgemäßen Gebrauch nicht auf Mieter aufgebürdet werden,
- Vermieter kann sich nicht generell von der Nebenpflicht, etwaige vom Mieter nach Rückgabe zurückgelassene Sachen in Obhut zu nehmen, befreien.

1. Anerkenntnisklauseln

1. BGH Urteil vom 26.7.2004 – VIII ZR 281/03

Wortlaut der Klausel aus einem Protokoll zur Übergabe einer Wohnung:

„Die Räume werden wie gesehen übergeben.“

Leitsatz:

Der Mieter einer nicht modernisierten Altbauwohnung kann mangels abweichender vertraglicher Vereinbarung jedenfalls einen Mindeststandard erwarten, der ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht und den Einsatz der für die Haushaltsführung allgemein üblichen elektrischen Geräte erlaubt.

Aus den Gründen:

c) Der Anspruch der Kläger auf Herstellung dieser Einrichtungen ist nicht dadurch ausgeschlossen, daß nach dem Übergabeprotokoll vom 2. Juli 1998 die Räume wie gesehen übergeben wurden. Daß damit ein unter dem Mindeststandard liegender Zustand der Wohnung vertraglich vereinbart worden wäre (s. oben unter b), hat das Berufungsgericht nicht festgestellt und kann schon deshalb nicht angenommen werden, weil allein aus dem Vermerk "die Räume werden wie gesehen übergeben" nicht geschlossen werden kann, daß den Klägern das Fehlen eines geeigneten Stromkreises zum Anschluß einer Wasch- oder Spülmaschine und das Fehlen jeglicher Steckdose im Bad bei Vertragsschluß bekannt war.

Mangels einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung stünde eine etwaige Kenntnis der Kläger von den genannten Unzulänglichkeiten bei Vertragsschluß gemäß § 536b BGB allenfalls Gewährleistungsansprüchen, nicht aber dem von ihnen geltend gemachten Erfüllungsanspruch aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB entgegen (Eisenschmid, aaO, § 536b BGB, Rdnr. 55; zu § 539 BGB a. F.: BGH, Urteil vom 18. Juni 1997 - XII ZR 63/95, NJW 1997, 2674 unter 2 c; Senatsurteile vom 5. Juli 1989 - VIII ZR 334/88, NJW 1989, 3222 unter II 4, und vom 25. Januar 1982 - VIII ZR 310/80, NJW 1982, 874 unter 6 a).

Fundstelle: NZM 2004, 736

2. OLG Köln Urteil vom 28.10.1991 – 2 U 185/90

Wortlaut der Klausel:

„Über die Übergabe der Mietsache ist ein Protokoll anzufertigen. In diesem sind etwaige Mängel festzuhalten, die die Vermieterin innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen hat. Im Übrigen erkennt die Mieterin mit der Übernahme an, dass die Mietsache in einem zu dem vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand ist, es sei denn, es handelt sich um versteckte Mängel.“

Fundstelle: NJW-RR 1993, 466

2. Fläche der Mietsache

1. BGH Urteil vom 4.10.2000 – XII ZR 44/98

Wortlaut der Klausel:

„Die vorgenannten Mietflächen ergeben sich als Fläche zwischen den Achsen der Begrenzungswände des Mietobjekts. Die Flächenangabe ist vor Errichtung des Mietobjekts naturgenau und kann deshalb von der tatsächlichen Fläche abweichen. Maßgebend sind die beigefügten Planunterlagen. Nach Fertigstellung der Mietflächen wird das Aufmaß von der Vermieterin veranlasst und durch den mit der Baudurchführung bzw. einen beauftragten Architekten/Ingenieur erstellt.“

Leitsatz:

Die Klausel in einem Vertrag über die gewerbliche Vermietung von Räumen, die erst noch nach den Vorgaben des Mieters fertiggestellt werden sollen, daß "die Mietflächen sich als Fläche zwischen den Achsen der Begrenzungswände des Mietobjekts ergeben", ist nicht objektiv ungewöhnlich und enthält keinen Überrumpelungseffekt und ist deshalb mit AGBG § 3 vereinbar.

Fundstelle: NJW-RR 2001, 439

2. BGH Urteil vom 10.11.2010 – VIII ZR 306/09

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Vermietet werden ... folgende Räume: Die Wohnung im Dachgeschoss rechts bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche, Bad, Diele zur Benutzung als Wohnraum, deren Größe ca. 54,78 qm beträgt. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstands. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume.“

Leitsatz:

Von einer Beschaffenheitsvereinbarung hinsichtlich der Wohnfläche ist nicht auszugehen, wenn ein Wohnraummietvertrag zwar eine Wohnflächenangabe enthält, diese Angabe jedoch mit der Einschränkung versehen ist, dass sie nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes diene.

3. OLG Düsseldorf Urteil vom 17.2.2000 – 10 U 100/98

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„§ 2 Nr. 3

Der Mieter mietet Individualräume für seine Praxis mit einer Nutzfläche von ca. 550 qm. Die gewünschte Größe und die gewünschte Lage der Individualräume sind in dem diesem Vertrag beigefügten Plan blau (Anlage 8) gekennzeichnet. Der Mieter weiß, dass die genaue Situierung und Größe seiner Individualräume erst noch mit den Anforderungen der anderen Mieter abgestimmt werden müssen und erst dann endgültig festgelegt werden können. Die Festlegung trifft der Vermieter nach billigem Ermessen

...

§ 5 Nr. 1

Der Mietzins beträgt monatlich netto 21,50 DM zzgl. MwSt. je qm Nutzfläche für die Individualfläche. Bei der Berechnung wird die Gesamfläche der Individualräume innerhalb der äußeren Begrenzungen und zwar von der Mitte der Außenwände an, jedoch ohne die Flächen tragender Wände oder Pfeiler, zu Grunde gelegt.“

Orientierungssatz:

Eine vorformulierte Mietzinsregelung in einem Gewerberaummietvertrag, die den Vermieter berechtigt, bei der Berechnung der Nutzfläche Bereiche mit einzubeziehen, die durch Belegung mit Gebäudebestandteilen von vornherein der individuellen Nutzung entzogen sind, ist zumindest dann überraschend iSv AGBG § 3, wenn dem Mieter bei Vertragsschluß im Zusammenhang mit der Beschreibung der Mietsache eine Bauzeichnung vorlag, die die architektonische Innenaufteilung mit Zwischenwänden wiedergab.

Fundstelle: NJW-RR 2000, 1681

4. OLG Hamm Urteil vom 9.5.2014 – 30 U 58/12

Wortlaut der Klausel

„Bei den angegebenen Flächen handelt es sich um Innenmaße. Mietfläche ist die Fläche, innerhalb der Außenhaut des vermieteten Objekts. Wände, die die Vermieterin auf Wunsch des Mieters (Raumunterteilung) eingebracht hat, werden durchgemessen.“

Orientierungssätze:

1. Wird in einem Gewerberaummietvertrag zwischen den Mietvertragsparteien vereinbart, dass Mietfläche "die Fläche innerhalb der Außenhaut des vermieteten Objektes" sein soll, so ergibt die Auslegung dieser Vereinbarung, dass zur Mietfläche – in Abweichung zur Nettogrundfläche nach DIN 277 – auch diejenigen Flächen gehören, die sich als Konstruktionsfläche der Außenwände zwischen der Innenseite der Fassade und der Innenseite der Innenwände befinden, auch wenn diese durch den Mieter nicht genutzt werden können.(Rn.131)

2. Selbst wenn sich bei der unterschiedlichen Flächenberechnung eine Abweichung ergibt, so wird ein Mangel nur dann begründet, wenn die Abweichung die Erheblichkeitsgrenze von 10% überschreitet

3. Sonstige Klauseln zur Beschaffenheit

1. OLG Frankfurt a. M. Urteil vom 25.9.1997 – 1 U 41/96

Wortlaut der Klauseln aus einem Wohnraummietvertrag:

„Vor Aufstellung von Nachtspeicheröfen und anderen schwergewichtigen Gegenständen hat der Mieter auf seine Kosten eine statische Unbedenklichkeitsbescheinigung vorzulegen.“

„Gas- und Elektrogeräte dürfen nur in dem Umfang an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden, als die für die Mietsache vorgesehene Belastung nicht überschritten wird. Weitere Geräte sollen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters angeschlossen werden. Die Einwilligung kann versagt werden, wenn das vorhandene Leitungsnetz eine zusätzliche Belastung nicht aushält und der Mieter es ablehnt, die Kosten für eine entsprechende Änderung des Netzes zu tragen“.

Aus den Gründen:

Zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietsache gehört auch der Anschluss von Gas- und Elektrogeräten ohne Rücksicht darauf, ob das Leitungsnetz oder die sonstigen Umstände der Mietsache darauf hinreichend ausgelegt sind. Dem Mieter kann deshalb nicht auferlegt werden, sich die zum üblichen Gebrauch der Mietsache gehörende Nutzbarkeit des Leitungsnetzes über die zu leistende Mietzahlung hinaus besonders erkaufen zu müssen.

Fundstelle: NJW-RR 1998, 368

4. Beschaffenheit bei Rückgabe der Mietsache

1. OLG Hamburg Urteil vom 21.9.1988 – 5 U 216/87

Wortlaut der Klausel aus Mietwagenbedingungen:

Der Vermieter „ist nicht zur Verwahrung von Gegenständen verpflichtet, die der Mieter bei Abgabe im Fahrzeug zurücklässt.“

Fundstelle: NJW-RR 1989,881

2. OLG Frankfurt a. M. Urteil vom 25.9.1997 – 1 U 41/96

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Kommt ein Mieter dieser Pflicht trotz Aufforderung mit Fristsetzung und Ablehnungsandrohung nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, diese Gegenstände auf Kosten des Mieters abfahren zu lassen.“

Aus den Gründen:

Die Klausel entspricht nicht dem gesetzlichen Leitbild des Verzuges.

Fundstelle: NJW-RR 1998, 368

3. OLG Brandenburg Urteil vom 12.5.2004 – 7 U 165/03

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„... kommt er (der Mieter) seiner Pflicht nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters Ersatzschlüssel zu beschaffen oder, soweit dies im Interesse des Nachmieters geboten ist, neue Schlösser mit anderen Schlüsseln einzubauen, soweit er den Mieter vorher unter Fristsetzung zur Leistungserbringung gemahnt hat.“

Orientierungssatz:

3. Die Klausel "... kommt der Mieter seiner Pflicht nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters Ersatzschlüssel zu beschaffen oder, soweit dies im Interesse des Nachmieters geboten ist, neue Schlösser mit anderen Schlüsseln einzubauen, soweit er den Mieter vorher unter Fristsetzung zur Leistungserbringung gemahnt hat" ist nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, da eine verschuldensunabhängige Haftung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung nicht vereinbar ist.

Fundstelle: NZM 2004, 905

VI: Endrenovierung**Vorbemerkungen:**

Im Geschäftsraummietrecht dürfte die Rechtsprechung zur Wohnraummiete entsprechend angewendet werden.

Sicher unzulässig sind Klauseln, die

- eine starre Pflicht zur Endrenovierung vorsehen.

Einzelne Formulklauseln aus der Rechtsprechung**1. BGH Urteil vom 28.4.2004 – VIII ZR 230/03**

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt auf eigene Kosten der Mieter. ... Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein: In Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre, in allen anderen Nebenräumen alle 7 Jahre. ... Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er spätestens bis Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin je nach dem Grad

der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten auszuführen, soweit nicht der neue Mieter sie auf seine Kosten – ohne Berücksichtigung im Mietpreis – übernimmt oder dem Vermieter die Kosten erstattet.“

2. BGH Urteil vom 6.4.2005 – XII ZR 308/02

Wortlaut der Klausel aus einem Pachtvertrag:

„Der Pächter erkennt an, das Pachtobjekt in ordentlichem und gebrauchsfähigem/renoviertem Zustand erhalten zu haben. Der Pächter hat das Pachtobjekt nebst Inventar pfleglich zu behandeln und auf seine Kosten dauernd instand zu setzen. Er hat stets für ausreichende Lüftung, Heizung und Reinigung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen. Die Instandhaltung umfasst alle Erhaltungsarbeiten und die sog. Schönheitsreparaturen. Die Schönheitsreparaturen sind vom Pächter ohne Aufforderung in angemessenen Abständen mindestens alle 2 Jahre (Toiletten und Küche jährlich) sachgemäß und fachgerecht ausführen zu lassen. ... Bei Auszug hat der Pächter das Pachtobjekt vollständig geräumt und in (a) renoviertem und besenreinem ... Zustand mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben.“

Leitsatz:

Wie im Wohnraummietrecht führt auch in Formularmietverträgen über Geschäftsräume die Kombination einer Endrenovierungsklausel mit einer solchen über turnusmäßig vorzunehmende Schönheitsreparaturen wegen des dabei auftretenden Summierungseffekts zur Unwirksamkeit beider Klauseln (im Anschluß an BGH, Urteile vom 14. Mai 2003 - VIII ZR 308/02 - NJW 2003, 2234, 2235; und vom 25. Juni 2003 - VIII ZR 335/02 - NZM 2003, 755).

3. BGH Urteil vom 5.4.2006 – VIII ZR 152/05

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z. B. Küchen/Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4-5 Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: 6 Jahre). ...

Bei Mietende hat der Mieter dem Vermieter sämtliche Schlüssel auszuhändigen und die Mieträume in vertragsgemäßem Zustand (vgl. § 8) zurückzugeben. ...

Insbesondere hat der Mieter bei seinem Auszug die Räume zu reinigen, die von ihm angebrachten und vom Vermieter übernommenen Bodenbeläge sowie Wand- und Deckentapeten zu beseitigen und die durch die Anbringung oder Beseitigung verursachten Schäden an Unterböden sowie Wand- und Deckenputz zu beheben.“

Leitsätze:

1. Die in einem formularmäßigen Mietvertrag enthaltene Klausel

"Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z.B. Küchen/Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4-5 Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: 6 Jahre)." enthält einen starren Fristenplan und ist deshalb unwirksam.

2. Eine vorformulierte Klausel, nach der der Mieter verpflichtet ist, bei seinem Auszug alle von ihm angebrachten oder vom Vermieter übernommenen Tapeten zu beseitigen, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.

4. BGH Urteil vom 12.3.2014 – XII ZR 108/13

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in einem angemessenen Turnus auszuführen. Im Hinblick auf das Gewerbe des Mieters gehen die Parteien davon aus, dass alle 3 Jahre Renovierungsbedürftigkeit eintreten kann. ...

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in bezugsfertigem Zustand und mit sämtlichen – auch vom Mieter selbst beschafften – Schlüsseln zurückzugeben.“

Leitsatz:

Wird in einem Formularymietvertrag über gewerblich genutzte Räume der Mieter neben der bedarfs abhängigen Vornahme von Schönheitsreparaturen auch dazu verpflichtet, die Räume bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem "bezugsfertigen Zustand" zurückzugeben, ergibt sich daraus kein Summierungseffekt, der zur Unwirksamkeit der beiden Klauseln führt.

Fundstelle: NJW 2014, 1444

VII: Genehmigungsrisiko

Vorbemerkungen:

Folgende Vorgaben sind zu beachten:

- soweit sich die Genehmigung auf die Beschaffenheit oder Lage der Mietsache bezieht, kann Genehmigungsrisiko nicht auf Mieter verlagert werden
- anderes gilt, soweit es um in Bezug auf die Person des Mieters bzw. dessen Betrieb benötigten Genehmigungen geht.

1. BGH Urteil vom 22.6.1988 – VIII ZR 232/87

Wortlaut der Klausel:

„Sind für dessen [des Mietobjekts] Einrichtung oder betriebsbehördliche Genehmigungen oder Erlaubnisse erforderlich, so hat der Mieter diese auf seine Kosten und sein Risiko beizubringen. Im Fall der Nichterteilung der erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse wird die Wirksamkeit des Vertrages nicht berührt.“

Leitsatz:

Die Klausel in einem Formularvertrag über die Vermietung einer Gaststätte, der Mieter habe die für den Betrieb des Mietobjektes erforderliche behördliche Erlaubnis auf seine Kosten und sein Risiko beizubringen, ist wegen Verstoßes gegen AGBG § 9 Abs 2 Nr 1 und 2 unwirksam.

2. BGH Urteil vom 24.10.2007 – XII ZR 24/06

Wortlaut der Klausel:

„Der Vermieter leistet keine Gewähr dafür, dass die gemieteten Räume den infrage kommenden technischen Anforderungen sowie den behördlichen und anderen Vorschriften entsprechen. Der Mieter hat behördliche Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen.“

Orientierungssätze:

1. Wenn einem Gewerberaummieter durch Ordnungsverfügung mit Zwangsmittelandrohung die vertragsgemäße Nutzung des Mietobjekts (hier: Büro/Lager etc. einer Filmcateringgesellschaft mit Küche) untersagt wird, ist er zur fristlosen Vertragskündigung berechtigt (Rn.11).
2. Ein formularmäßiger Haftungsausschluss für den Vermieter im Gewerberaummietvertrag ist unwirksam, wenn er die Haftung des Vermieters auch für den Fall ausschließt, dass die erforderliche behördliche Genehmigung für den vom Mieter vorgesehenen Gewerbebetrieb aus Gründen versagt wird, die ausschließlich auf der Beschaffenheit oder der Lage des Mietobjekts beruhen (Rn.12).
3. Weigert sich der Vermieter, an der Herbeiführung einer Genehmigung einer Nutzungsänderung (hier: Nutzung einer ehemaligen Kfz-Werkstatt mit Lagerhalle für einen Cateringbetrieb) mitzuwirken, stellt dies nur dann einen Grund für die fristlose Kündigung des Mieters dar, wenn eine Erfüllung der behördlichen Auflagen für ihn mit erheblichem Aufwand verbunden wäre.

3. OLG Celle Beschluss vom 1.6.1999 – 2 U 228/98

Wortlaut der Klausel:

“Der Mieter hat behördliche Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen.“

Fundstelle: NJW-RR 2000,873

4. LG Berlin Urteil vom 28.8.2001 – 64 S 107/01

Wortlaut der Klausel:

Der Mietvertrag enthält eine Klausel, nach der der Vermieter nicht dafür haftet, „*dass die für den Gewerbebetrieb erforderlichen behördlichen Genehmigungen nur wegen in der Person des Mieters liegender Gründe nicht erteilt werden kann*“ und eine weitere Klausel, wonach „*der Mieter... Behördliche Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen*“ hat.

Fundstelle: NJW-RR 2002, 1450

5. OLG Köln Urteil vom 31.1.2006 – 22 U 112/05

Wortlaut der Klausel:

In § 14 Nr. 1 des Vertrages heißt es:

„Bauliche Änderungen durch den Mieter ... dürfen nur mit ... Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist der Mieter für die Einhaltung der bauaufsichtsamtlichen Genehmigung verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.“

Orientierungssatz:

Eine Formulklausel, die dem Mieter das Risiko aufbürdet, dass eine erforderliche behördliche Erlaubnis nicht erteilt werden kann, ist bedenklich. Eine Klausel, die sich nur auf genehmigungsfähige Nutzungsänderungen beschränkt, nach der es also Aufgabe des Mieters ist, eine für seinen Betrieb mögliche und erforderliche Bau- oder Nutzungsänderungsgenehmigung auf eigenen Kosten selbst zu erwirken, benachteiligt den Mieter demgegenüber nicht unangemessen.(Rn.33) Sie ist vielmehr sachgerecht, weil es allein die Entscheidung des Mieters ist, welche Baumaßnahmen er für seinen Betrieb für erforderlich hält und in welchem Umfang deshalb eine Nutzungsänderungsgenehmigung erwirkt werden muss.

6. OLG Köln Urteil vom 31.1.2006 – 22 U 112/05

Wortlaut der Klausel:

„§ 1, 5:

der Vermieter leistet keine Gewähr dafür, dass die gemieteten Räume den infrage kommenden technischen Anforderungen sowie den behördlichen und anderen Vorschriften entsprechen. Der Mieter hat behördliche Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen.“

VIII: Gewährleistungsausschlüsse und -begrenzungen (insb. bei Mietminderung)

Vorbemerkungen:

Folgende Vorgaben sind zu beachten:

- keine Haftungsüberweisung für sämtliche versicherbare Schäden auf den Mieter,
- bei Verletzung von Kardinalpflichten keine Begrenzung der Haftung für Sach- und Vermögensschäden auf vorsätzlich oder grob fahrlässige Pflichtverletzungen,
- Ausschluss des Minderungsrechtes des Mieters, nur soweit ihm Weg über Bereicherungsklage nicht abgeschnitten wird,
- soweit der für Schäden Verantwortliche nicht ermittelt werden kann, keine anteilige Überweisung auf Mieter,
- keine pauschale Freizeichnung für Mängel, die auf äußeren Einwirkungen beruhen.
-

1. BGH Urteil vom 22.6.1988 – VIII ZR 232/87

Wortlaut der Klausel:

„Sind für dessen (des Mietobjekts) Einrichtung oder Betrieb behördliche Genehmigungen oder Erlaubnisse erforderlich, so hat der Mieter diese auf seine Kosten und sein Risiko beizubringen. Im Falle der Nichterteilung der erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse wird die Wirksamkeit des Vertrages nicht berührt.“

Leitsatz:

Die Klausel in einem Formularvertrag über die Vermietung einer Gaststätte, der Mieter habe die für den Betrieb des Mietobjektes erforderliche behördliche Erlaubnis auf seine Kosten und sein Risiko beizubringen, ist wegen Verstoßes gegen AGBG § 9 Abs 2 Nr 1 und 2 unwirksam.

2. BGH Urteil vom 1.4.1992 – XII ZR 100/91

Wortlaut der Klausel:

„Der Mieter haftet für Beschädigung und Verlust der Anlage und ihrer Teile bis zu ihrer Rückgabe, es sei denn, dass er nachweist, dass er den Schaden nicht zu vertreten hat. Jedoch haftet er stets für Risiken, die üblicherweise versichert werden könnten.“

Orientierungssatz:

Die Prüfung unter dem Gesichtspunkt der Risikobeherrschung (Sphärenhaftung) und der Zumutbarkeit und (Branchen-) Üblichkeit versicherungsmäßiger Schadensabdeckung durch den Mieter einer solchen Anlage ergibt die Unwirksamkeit der Klausel nach AGBG § 9 Abs 2 Nr 1, weil sie den Mieter der Anlage in der gesetzlichen Risikoverteilung zuwiderlaufender Weise unangemessen benachteiligt.

3. BGH Urteil vom 27.1.1993 – XII ZR 141/91

Wortlaut der Klausel aus einem Pachtvertrag:

„Auf das Recht zur Aufrechnung, Minderung (Herabsetzung des Pachtpreises) und Zurückbehaltung verzichtet der Pächter, soweit dies gesetzlich zulässig ist und soweit

nicht mit rechtskräftig festgestellten Forderungen die vorgenannten Rechte geltend gemacht werden.“

Orientierungssätze:

1. Es ist zulässig, in Gaststättenpachtverträgen formularmäßig den Ausschluß von Minderung, Aufrechnung und der Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechtes, soweit es sich nicht um rechtskräftig festgestellte oder unstreitige Gegenforderungen handelt, sowie den Ausschluß der Haftung für anfängliche Sachmängel vorzusehen.
2. Unwirksam ist in einem Gaststättenpachtvertrag die Klausel, daß dann, wenn der Pächter die Konzession für die Gaststätte nicht erhalte, der Vertrag mit dem Zeitpunkt der Erteilung des Versagungsbescheids als aufgelöst gilt. Denn sie bürdet dem Pächter auch dann das Risiko der behördlichen Erlaubnis auf, wenn die Versagung auf vom Verpächter zu vertretenden Mängeln des Pachtobjekts beruht.

3. BGH Beschluss vom 24.10.2001 – VIII ARZ 1/01

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Führt ein Mangel des Mietobjekts zu Sach- oder Vermögensschäden, so haftet der Vermieter gegenüber dem Mieter und den in § 16 Nr. 2 genannten Personen für diese Schäden – auch aus unerlaubter Handlung – nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

...

Die Haftungsbeschränkung gilt auch, wenn ein schadenverursachender Mangel des Mietobjekts oder dessen Ursprung bereits bei Abschluss des Mietvertrags vorhanden war.“

Orientierungssatz:

Der Ausschluß der auf einfacher Fahrlässigkeit beruhenden Haftung des Vermieters von Wohnraum für Schäden des Mieters, die durch Mängel der Mietsache verursacht

sind, stellt jedenfalls dann eine gegen AGBG § 9 Abs 2 Nr 2 verstoßende Einschränkung der Rechte des Mieters dar, wenn von dem Ausschluß Schäden an eingebrachten Sachen des Mieters umfaßt sind, gegen die sich der Mieter nicht versichern kann.

4. BGH Urteil vom 3.7.2002 – XII ZR 327/00

Wortlaut der Klausel

„(1) Die Mietsache wird in dem Zustand überlassen, in dem sie sich bei Beginn des Vertragsverhältnisses befindet. Der Mieter kennt den Zustand. Etwa vorhandene Mängel sind bei der Bemessung des Entgelts berücksichtigt.

(2) Für eine bestimmte Größe und Beschaffenheit sowie für sichtbare oder unsichtbare Mängel des Vertragsobjekts leistet der Vermieter (der Bund) keine Gewähr.“

Aus den Gründen:

Durch die verwendete Klausel wurden nur anfängliche Mängel ausgeschlossen. Der Wortlaut der Klausel (2) umfasst zwar anfängliche und nachträgliche Mängel. Die Klausel ist aber auslegungsfähig und -bedürftig. Die Klauseln (1) und (2) sind im Zusammenhang zu sehen. Die Klausel (1) betrifft nur den bei Beginn des Mietverhältnisses bestehenden Zustand. Für die Klausel (2) gilt dasselbe. Anderenfalls hätte die Vermieterin eine andere Formulierung gewählt und eine Klausel verwendet, nach der "jegliche" Gewährleistung oder wonach die Haftung für "anfängliche und nachträgliche" Mängel ausgeschlossen ist.

5. BGH Urteil vom 12.3.2008 – XII ZR 147/05

Wortlaut der Klausel:

„§ 7 Aufrechnung, Minderung, Mängel der Mietsache

...

(2) Die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen durch den Mieter wegen eines Mangels der Mietsache oder wegen Verzugs der Vermieterin mit der Beseitigung

eines Mangels ist ausgeschlossen, sofern die Vermieterin den Mangel bzw. den Vollzug mit der Mangelbeseitigung nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten hat.

(3) Der Mieter kann gegenüber den Ansprüchen der Vermieterin auf Zahlung des Mietzins und der Nebenkosten kein Minderungsrecht wegen Mängel der Mietsache geltend machen, es sei denn, die Vermieterin hat die Mängel vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten. Dies gilt auch für Störungen des Mietgebrauchs von außen....“

Leitsatz:

Eine vom Vermieter verwendete formularmäßige Klausel, wonach der Mieter von Gewerberaum gegenüber den Ansprüchen des Vermieters auf Zahlung des Mietzinses kein Minderungsrecht wegen Mängeln der Mietsache geltend machen kann, es sei denn, der Vermieter hat die Mängel vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten, ist im Zweifel dahin auszulegen, dass sie die Minderung wegen sonstiger Mängel vollständig ausschließt und dem Mieter auch nicht die Möglichkeit der Rückforderung der Miete nach § 812 BGB verbleibt (Rn.16) (Rn.17).

Eine solche Klausel benachteiligt den Mieter unangemessen und ist deswegen unwirksam.

6. BGH Urteil vom 23.4.2008 – XII ZR 62/06

Wortlaut der Klausel:

„Eine Minderung der Miete ist ausgeschlossen, wenn durch Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z. B. Verkehrsumleitung, Straßensperrung, Bauarbeiten in der Nachbarschaft usw.), die gewerbliche Nutzung der Räume beeinträchtigt wird (z. B. Umsatz- und Geschäftsrückgang).“

Leitsatz:

Eine vom Vermieter in einem Gewerberaummietvertrag verwendete formularmäßige Klausel, wonach eine Minderung der Miete ausgeschlossen ist, wenn die Nutzung der Räume durch Umstände beeinträchtigt wird, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, ist im Zweifel dahin auszulegen, dass sie die Minderung insoweit vollständig ausschließt

und dem Mieter nicht die Möglichkeit der Rückforderung der Miete nach § 812 BGB belässt.

Eine solche Klausel benachteiligt den Mieter unangemessen und ist deswegen unwirksam.

7. OLG Hamm Urteil vom 19.5.1982 – 4 REMiet 10/81

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Wenn bei Kanal- oder Leitungsverstopfungen der Verursacher des Schadens nicht ermittelt werden kann, haften alle Mieter anteilig für die Kosten der Schadensbehebung. Sollte kein Umlageschlüssel vereinbart sein, erfolgt die Umlage nach der Kopfzahl.“

Fundstelle: NJW 1982, 2005

8. OLG Celle Urteil vom 23.4.1997 – 2 U 118/96

Wortlaut der Klausel

„Der Mieter kann gegenüber Mietforderungen mit Gegenforderungen nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt und dem Vermieter ausreichend Gelegenheit gegeben hat, etwaige Mängel zu beseitigen.“

Fundstelle: NRW-RR 1998, 585

9. OLG Hamm Urteil vom 17.2.1999 – 30 U 77/98

Wortlaut der Klausel:

„Wegen eines Mangels der Mietsache kann der Mieter einen Anspruch auf Schadensersatz nicht geltend machen. Wegen etwaiger Mängel der technischen Einrichtungen (Heizung, Klimaanlage usw.), insbesondere auch wegen eines Ausfalls oder einer unzureichenden Leistung dieser Einrichtungen, hat der Mieter ein Minderungsrecht nur,

wenn auf Seiten des Vermieters grobe Fahrlässigkeit vorliegt; andere Rechte stehen dem Mieter nicht zu.“

10. OLG Celle Beschluss vom 1.6.1999 – 2 U 228/98

Wortlaut der Klausel

„Der Mieter hat behördliche Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen.“

Fundstelle: NJW-RR 2000, 873

11. KG Berlin Urteil vom 12.11.2007 – 8 U 194/06

Wortlaut der Klausel:

„Äußere Einwirkungen durch Dritte, wie z. B. Verkehrsumleitungen, Aufgrabungen, Straßensperrungen, Geräusch-, und Geruchs- und Staubbelastungen oder ähnliches begründen unabhängig vom Ausmaß keinen Fehler des Mietgegenstandes, sofern sie nicht vom Vermieter zu vertreten sind.“

Leit- und Orientierungssätze:

1. Die Zugangsbehinderung zu einem Ladenlokal infolge Baumaßnahmen stellt einen Mangel der Mietsache dar, auch wenn sie nicht durch vom Vermieter beeinflussbare Baumaßnahmen hervorgerufen wird (hier: völlige Zugangsversperrung wegen Bau einer U-Bahn-Trasse).
2. Die Klausel „Äußere Einwirkungen durch Dritte, wie z.B. Verkehrsumleitungen, Aufgrabungen, Straßensperrungen, Geräusch-, Geruchs- und Staubbelastungen oder ähnliches begründen unabhängig vom Ausmaß keinen Fehler des Mietgegenstandes, sofern sie nicht vom Vermieter zu vertreten sind“ in einem Geschäftsraummietvertrag benachteiligt den Mieter unangemessen und ist unwirksam.

12. OLG Celle Urteil vom 30.10.2008 – 11 U 78/08

Wortlaut zur Klausel:

„A. GmbH und/oder deren Mitarbeiter/Handelsvertreter haften nur im Falle der schuldhaften Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (Kardinalpflicht) und/oder grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Pflichtverletzung und/oder Verletzung des Körpers, Gesundheit und Leben.“

Leitsätze:

1. Die Verwendung des Begriffspaares "und/oder" in Allgemeinen Geschäftsbedingungen verstößt nicht gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB.(Rn.6)
2. Eine Klausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, nach welcher der Verwender nur "im Falle der schuldhaften Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (Kardinalpflicht)" haftet, verstößt gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB. Die abstrakte Erläuterung des Begriffs der Kardinalpflicht ist dem Verwender der Allgemeinen Geschäftsbedingungen möglich.

13. OLG Karlsruhe Urteil vom 12.1.2009 – I-10 U 198/08

Wortlaut der Klausel aus einem Vertrag über die Teilnahme an einem Fahrsicherheits-training:

„Die Haftung des Veranstalters und der von ihm Beauftragten ist – mit Ausnahme der Fälle von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit – ausgeschlossen.“

Leitsatz:

Die Klausel in einem Formularvertrag über die Teilnahme an einem Fahrsicherheitstraining, "Die Haftung des Veranstalters und der von ihm Beauftragten ist - mit Ausnahme der Fälle von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit – ausgeschlossen, ist auch bei vertraglichen Beziehungen zwischen Unternehmern gemäß § 307 BGB unwirksam, da durch sie die Haftung für Personenschäden (Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit) auch bei leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen wird.

14. OLG Hamburg, Urteil vom 23.03.2016 - 4 U 140/15

Wortlaut der Klausel:

Eine Minderung der Miete ist ausgeschlossen. Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung bleiben unberührt. Eine Aufrechnung oder die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechtes durch den Mieter ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

Leitsätze:

1. Die Klausel in einem gewerblichen Mietvertrag, die eine Mietminderung verschuldensunabhängig ausschließt, ist jedenfalls dann wirksam, wenn dem Mieter die Möglichkeit der Rückforderung der Miete nach § 812 Abs. 1 BGB belassen wird.
2. Öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen stellen dann keinen Mangel der Mietsache dar, wenn die Nutzbarkeit der Räume mangels Einschreitens der Behörde nicht eingeschränkt ist.

IX: Haftungsausschlüsse und -begrenzungen

Vorbemerkungen:

Folgende Vorgaben müssen beachtet werden:

- verschuldensunabhängige Haftung des Mieters unzulässig,
- genereller Ausschluss der Haftung des Vermieters für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit unzulässig,
- bei Verletzung von Kardinalpflichten kein Ausschluss von leichter Fahrlässigkeit für Sach-Vermögensschäden,
- kein Haftungsausschluss des Vermieters, seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen für leichte Fahrlässigkeit bei Schäden aufgrund Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

1. BGH Urteil vom 1.4.1992 – XII ZR 100/91

Wortlaut der Klausel:

„Der Mieter haftet für Beschädigung und Verlust der Anlage und ihrer Teile bis zu ihrer Rückgabe, es sei denn, dass er nachweist, dass er den Schaden nicht zu vertreten hat. Jedoch haftet er stets für Risiken, die üblicherweise versichert werden können.“

Orientierungssatz:

Die Prüfung unter dem Gesichtspunkt der Risikobeherrschung (Sphärenhaftung) und der Zumutbarkeit und (Branchen-) Üblichkeit versicherungsmäßiger Schadensabdeckung durch den Mieter einer solchen Anlage ergibt die Unwirksamkeit der Klausel nach AGBG § 9 Abs 2 Nr 1, weil sie den Mieter der Anlage in der gesetzlichen Risikoverteilung zuwiderlaufender Weise unangemessen benachteiligt.

2. BGH Beschluss vom 24.10.2001 – VIII ARZ 1/01

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Führt ein Mangel des Mietobjekts zu Sach- oder Vermögensschäden, so haftet der Vermieter gegenüber dem Mieter und den in § 16 Nr. 2 genannten Personen für diese Schäden – auch aus unerlaubter Handlung – nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.“

...

Die Haftungsbeschränkung gilt auch, wenn ein schadenverursachender Mangel des Mietobjekts oder dessen Ursprung bereits bei Abschluss des Mietvertrags vorhanden war.“

3. OLG Hamm Urteil vom 17.2.1999 – 30 U 77/78

Wortlaut der Klausel:

„Wegen eines Mangels der Mietsache kann der Mieter einen Anspruch auf Schadensersatz nicht geltend machen. Wegen etwaiger Mängel der technischen Einrichtungen (Heizung, Klimaanlage usw.), insbesondere auch wegen eines Ausfalls oder einer unzureichenden Leistung dieser Einrichtungen, hat der Mieter ein Minderungsrecht nur, wenn auf Seiten des Vermieters grobe Fahrlässigkeit vorliegt; andere Rechte stehen dem Mieter nicht zu.“

Aus den Gründen:

Der Haftungsausschluss ist so zu verstehen, dass Schadensersatzansprüche aufgrund eines Mangels der Mietsache – abgesehen von Mängeln der technischen Einrichtungen - vollständig ausgeschlossen sind. Da auch solche Schäden, die durch grob fahrlässige Pflichtverletzungen des Vermieters verursacht wurden, ausgeschlossen sein sollen, verstößt die Regelung gegen wesentliche Grundgedanken des Gesetzes.

Fundstelle: NZM 1999, 804

X: Instandhaltung und Instandsetzung

Vorbemerkungen:

Folgende Vorgaben müssen beachtet werden:

- Instandhaltung und Instandsetzung kann nur dem Mieter aufgebürdet werden, soweit die Sache dem exklusiven Mietgebrauch des Mieters unterliegt,
- Arbeiten an „Dach und Fach“ müssen ausgenommen werden,
- Regelungen, die Instandhaltung und Instandsetzung an Gemeinschaftsflächen betreffen, müssen höhenmäßig begrenzt sein. Keine Vornahmeverpflichtung des Mieters.

1. BGH Urteil vom 6.4.2005 – XII ZR 158/01

Wortlaut der Klausel:

„Nebenkosten. 1. Sämtliche Nebenkosten des Einkaufszentrums, insbesondere die Kosten des Betriebs, der Instandhaltung und der Gemeinschaftsanlagen einschließlich der Verkehrsflächen, werden unbeschadet notwendiger Sonderregelungen von allen Mietern anteilig nach laut Mietvertrag in Anspruch genommener Bruttomietflächen im Verhältnis zur gewerblichen Bruttomietfläche insgesamt getragen. Die Nebenkosten werden in ihrer tatsächlichen, nachgewiesenen Höhe ohne Beschränkung auf die gem. § 27 der II. Berechnungsverordnung (als Anlage beigelegt) aufgeführten Kosten umgelegt, soweit sie nicht direkt abgerechnet werden. Die Nebenkosten für das Einkaufszentrum betreffen insbesondere:

- a) Klimatisierung – einschließlich der Nebenkosten für vorschriftsmäßige Lagerung der Heizmaterialien sowie den mit der Beheizung verbundenen Kundendienst, Reparaturen und Erneuerungen sowie Instandsetzungen, die sich aus dem Gebrauch und der üblichen Abnutzung ergeben,*
- b) Belüftungskosten – einschließlich aller Nebenkosten wie unter a*
- c) Kosten des Gases oder elektrischen Stroms – einschließlich aller Nebenkosten wie unter a*
- d) Wasser- und Kanalgebühren, ferner die Müllabfuhrgebühren und Kaminfegergebühren bzw. Kosten für Wegereinigung (Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht) und sonstiger öffentlicher Abgaben*
- e) Betriebs-, Wartungs-, Pflege- und Instandhaltungskosten für alle allgemeinen Einrichtungen des Einkaufszentrums, insbesondere für alle technischen Einrichtungen (z. B. Telefonzentrale, Musikübertragungsanlage, Blumen und Pflanzen etc.) einschließlich Außenanlagen und Parkplätzen sowie Kosten für Hausmeister und Handwerker sowie das für die Bewachung und Betreuung des Objekts notwendige Personal inkl. kaufmännischem und technischem Center-Management.*

f) *anteilige Betriebskosten von Aufzügen, Rolltreppen und Sprinkleranlagen – einschließlich aller Nebenkosten wie unter a*

g) *Kosten der für das Gesamtobjekt notwendigen und/oder üblichen Versicherungen sowie alle für den Betrieb die Unterhaltung, Bewachung und Verwaltung notwendigen Kosten einschließlich der Gestellung und Unterbringung des hierfür erforderlichen Personals.“*

Leitsatz:

Die formularmäßige Auferlegung der Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlich genutzter Flächen und Anlagen auf den Mieter ohne Beschränkung der Höhe nach verstößt gegen § 9 AGBG/§ 307 Abs. 1, 2 BGB.

2. BGH Urteil vom 26.9.2012 – XII ZR 112/10

Wortlaut der Klausel:

„Sämtliche Nebenkosten des Nahversorgungszentrums, insbesondere alle Kosten des Betriebs und der Instandhaltung der technischen Anlagen werden von allen Mietern anteilig getragen. Nebenkosten werden in ihrer tatsächlich nachgewiesenen Höhe ohne Beschränkung auf die in der Anl. 3 zu § 27 I der II. Berechnungsverordnung aufgeführten Kosten auf die Mieter umgelegt. Insbesondere sind dies die Kosten für:

- *Heizung, darin enthalten die Kosten des Betriebs, der Wartung und Pflege und die Instandhaltung sowie des Energieverbrauchs aller Einrichtungen, die Heizungs- und Lüftungsanlage betreffend ...*
- *Hausmeister, Betriebspersonal, Centermanagement und Verwaltung ...*
- *Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen einschließlich der Kosten des Betriebs ...*
- *Versicherungen.“*

Leitsätze:

1. Die formularmäßig vereinbarte Klausel eines Mietvertrages über Geschäftsräume, die dem Mieter eines in einem Einkaufszentrum belegenen Ladenlokals als Nebenkosten nicht näher aufgeschlüsselte Kosten des "Centermanagers" auferlegt, ist intransparent und daher unwirksam; die Wirksamkeit einer daneben ausdrücklich vereinbarten Übertragung von Kosten der "Verwaltung" wird dadurch allerdings

nicht berührt (Fortführung des Senatsurteils vom 3. August 2011, XII ZR 205/09, NJW 2012, 54).(Rn.14)(Rn.25)

3. Gerät der Mieter mit Nebenkostenvorauszahlungen in Verzug, bleiben dem Vermieter die aus dem Schuldnerverzug folgenden Rechte grundsätzlich auch nach dem Eintritt der Abrechnungsreife erhalten; ihm sind deshalb für die Zeit bis zur Abrechnungsreife auch dann noch Verzugszinsen auf rückständige Vorauszahlungen zuzusprechen, wenn die Betriebskostenvorauszahlungen selbst wegen eingetretener Abrechnungsreife nicht mehr verlangt werden können.

3. BGH Urteil vom 10.9.2014 - XII ZR 56/11

Wortlaut der Klausel:

"§ 8/II

Nebenkosten

Sämtliche Nebenkosten des Einkaufszentrums, insbesondere alle Kosten des Betriebes und der Instandhaltung der technischen Anlagen werden von allen Mietern anteilig getragen. Die Nebenkosten werden in ihrer tatsächlichen, nachgewiesenen Höhe ohne Beschränkung auf die in der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung aufgeführten Kosten auf die Mieter umgelegt. Insbesondere sind dies Kosten für:..."

Leitsätze:

1. Die Umlage von "Verwaltungskosten" in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Mietvertrages über Geschäftsräume ist weder überraschend im Sinne von § 305c BGB, noch verstößt sie gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB, auch wenn die Klausel keine Bezifferung oder höhenmäßige Begrenzung der Verwaltungskosten enthält (im Anschluss an Senatsurteile vom 9. Dezember 2009, XII ZR 109/08, BGHZ 183, 299 = NJW 2010, 671 und vom 26. September 2012, XII ZR 112/10, NJW 2013, 41).(Rn.11)
2. Die formularmäßige Auferlegung der Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlich genutzter Flächen und Anlagen auf den Mieter ohne Beschränkung der Höhe nach verstößt gegen § 307 Abs. 1, 2 BGB (im Anschluss an Senatsurteil vom 6. April 2005, XII ZR 158/01, NJW-RR 2006, 84).(Rn.21)
3. Die formularmäßig vereinbarte Klausel eines Gewerberaummietvertrages, die dem Mieter eines in einem Einkaufszentrum belegenen Ladenlokals als Nebenkosten zusätzlich zu den Kosten der "Verwaltung" nicht näher aufgeschlüsselte Kosten des "Center-Managements" gesondert auferlegt, ist intransparent und daher gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam (im Anschluss an Senatsurteile vom 3. August 2011, XII ZR 205/09, NJW 2012, 54 und vom 26. September 2012, XII ZR 112/10, NJW 2013, 41).

4. OLG Köln Urteil vom 17.12.1993 – 19 U 189/93

Wortlaut der Klausel aus einem Pachtvertrag:

„Die Instandhaltung des gesamten Pachtobjekts einschließlich der Schönheitsreparaturen obliegt dem Unterpächter.“

Fundstelle: NJW-RR 1994, 524

5. OLG Dresden Urteil vom 17.6.1996 – 2 U 655/95

Wortlaut der Klausel:

„Haftung für den Zustand des Mietobjekts, Instandsetzung und Instandhaltung:

...

5. Für diejenigen Teile des Mietobjekts/Gesamtgebäudes, die in Nrn. 2 bis 4 nicht erfasst sind, ist der Mieter zur Durchführung erforderlicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zwar berechtigt, jedoch nicht verpflichtet. Dies betrifft insbesondere Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Dach und Fach (Außenmauern und Fundamente).

6. Der Vermieter ist zu Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Mietobjekt/Gesamtgebäude nicht verpflichtet.

7. Soweit der Mieter Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Dach und Fach gem. Nr. 5 durchführt, ist er berechtigt, die Hälfte der nachgewiesenen Kosten (einschließlich Finanzierungsaufwand) mit jeweils maximal 50 % der Mietzinsansprüche des Vermieters zu verrechnen. Eine darüber hinausgehende Verrechnung oder Zahlung durch den Vermieter ist ausgeschlossen.“

Aus den Gründen:

Die Klauseln Ziffer 5 und 6 überbürden den Mietern tatsächlich die Instandhaltungslast. Trotz der Verrechnungsmöglichkeit in Ziffer 7 führt dies zu einem unüberschaubaren finanziellem Risiko für den Mieter, da die Ziffer 5 keine Begrenzung der Kostenaufbürdung enthält.

XI: Konkurrenzschutz

Vorbemerkungen:

Obergerichtlich ist entschieden, dass Konkurrenzschutz – auch verbunden mit dem Ausschluss von Sortimentsschutz - formularvertraglich ausgeschlossen werden kann. Dies soll auch dann gelten, wenn zusätzlich Sortimentsbindung auferlegt wird. Der Bo-

gen sollte nicht überspannt werden, insbesondere bei zusätzlichen Vorgaben zur Preisgestaltung. Vorsicht bei Verbindung mit Sortimentsbindung und Betriebspflicht.

1. OLG Hamburg Urteil vom 17.12.1986 – 4 U 237/85

Wortlaut der Klausel

„Die Vertragsschließenden sind sich darüber einig, dass die ... nicht verpflichtet ist, dem Mieter Konkurrenz – oder Sortimentsschutz irgendwelcher Art zu gewähren.“

Fundstelle: WuM 2003, 177

2. OLG Hamburg Urteil vom 3.4.2002 – 4 U 236/01

Wortlaut der Klausel

„Bei Ladenlokalen und Gaststätten obliegt dem Mieter die Betreuungspflicht während der gesetzlichen Öffnungszeiten. Der Vermieter gewährt keinen Konkurrenz- und Sortimentsschutz.“

Fundstelle: WuM 2003, 177

3. OLG Naumburg Urteil vom 15.7.2008 – 9 U 18/08

Wortlaut der Klausel:

„Die Vermietung erfolgt zur ausschließlichen Nutzung als: T.-Discount einschließlich der dazugehörigen Rand- und Nebensortimente. Der Mieter verpflichtet sich, das Sortiment entsprechend der oben angeführten Beschränkung einzuhalten. Eine Änderung der genannten Nutzung und des Sortiments ist dem Mieter ohne vorherige Zustimmung des Vermieters nicht gestattet. Dem Mieter wird keine Sortimentsausschließlichkeit zugesichert. Konkurrenzschutz ist ausgeschlossen.

...

Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand während der gesamten Mietzeit seiner Zweckbestimmung entsprechend ununterbrochen zu nutzen. Er wird die Mieträume weder ganz noch teilweise unbenutzt oder leer stehen lassen.

...

Das Geschäftslokal ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über die Ladenschlusszeiten an allen Verkaufstagen zu den vom Vermieter festgelegten Öffnungszeiten offenzuhalten. Aus der bloßen Duldung abweichender Öffnungszeiten durch den Vermieter kann der Mieter keine Rechte herleiten. Zeitweise Schließungen (wie Mittagspause, Ruhetage, Betriebsferien) sind nicht zulässig, ausgenommen sind Inventuren oder Betriebsversammlungen.“

Leitsätze:

1. Die formularmäßige Festlegung einer Betriebspflicht in einem Mietvertrag über die Nutzung von Gewerberäumen in einem Einkaufszentrum durch einen Lebensmittel-Discounter ist nicht deshalb nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, weil dem Mieter zugleich eine Sortimentsbindung auferlegt wird und Konkurrenzschutz ausgeschlossen ist (abweichend von OLG Schleswig, Beschluss vom 2. August 1999, 4 W 24/99; im Anschluss an OLG Hamburg, Urteil vom 3. April 2002, 4 U 236/01; OLG Rostock, Urteil vom 8. März 2004, 3 U 118/03; KG Berlin, Urteil vom 18. Oktober 2004, 8 U 92/04).(Rn.45)

2a. Die formularmäßig in einem Mietvertrag über die Nutzung von Gewerberäumen in einem Einkaufszentrum durch einen Lebensmittel-Discounter geregelte Offenhaltungspflicht, derzufolge zeitweilige Schließungen „wie Mittagspause, Ruhetage, Betriebsferien“ untersagt und Unterbrechungen wegen Inventuren und Betriebsversammlungen gestattet werden, stellt keine unangemessene Benachteiligung des Mieters im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB dar, weil – auch mit Rücksicht auf die Interessen der betroffenen Verkehrskreise – die Einlegung einer Mittagspause sämtlicher Mitarbeiter eines Lebensmittel-Discounters in einem Einkaufszentrum ebenso wenig branchentypisch

und der Verkehrssitte entsprechend ist wie die Schließung aufgrund von Betriebsferien oder eines Ruhetages.(Rn.39)

2b. Die - unterstellte - Unwirksamkeit des vorerwähnten Ausschlusses kurzzeitiger Geschäftsschließungen erstreckte sich, ohne damit gegen das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion Allgemeiner Geschäftsbedingungen zu verstoßen, nicht auch auf die formularmäßig geregelte Betriebspflicht, die die auf Dauer angelegte Nutzung der Geschäftsräume regelt.

4: OLG Brandenburg Urteil vom 25.11.2014 – 6 U 117/13

Wortlaut der Klauseln:

Teil II § 2

„Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand im Rahmen der behördlich genehmigten Nutzung entsprechend dem in Teil I genannten Mietzweck zu betreiben und das in Teil I Ziffer 11 genannte Sortiment in seinem Geschäft zu führen. Änderungen des Sortiments oder von Sortimentsbereichen (z. B. auch Aufnahme eingeführter Marken) bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Konkurrenz- und/oder Sortimentsschutz für den Mieter ist ausgeschlossen.“

Teil II § 8

„Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand während der gesamten Mietzeit seiner Zweckbestimmung entsprechend ununterbrochen zu nutzen. Er wird den Mietgegenstand weder ganz noch teilweise ungenutzt oder leer stehen lassen. Er wird in dem Mietgegenstand das für sein Geschäft (Branche) typische Sortiment dauerhaft und nachhaltig in gehobenem Niveau und branchenüblicher Form attraktiv durch ausreichend qualifiziertes Personal anbieten.

Während der Öffnungszeiten des SB-Warenhauses ist das Geschäftslokal offen zu halten. Jede Öffnung außerhalb der Öffnungszeiten des SB-Warenhauses bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters.

Verstößt der Mieter schuldhaft gegen die Verpflichtungen aus Ziffer 1. und 2., zahlt der Mieter für jeden Einzelfall 10 % der Miete (Mindestmiete/Staffelmiete etc.) an den Vermieter als Vertragsstrafe. Der Verzicht auf die Durchsetzung der Vertragsstrafe im Einzelfall - auch wiederholt - hebt die Vertragsstrafenverpflichtung für die Zukunft nicht auf. Das Recht zur Kündigung nach § 3 Ziffer 3 bleibt unberührt. Jeder Tag zählt als Einzelfall, wobei maximal 200 % der Monatsmindestmiete als Vertragsstrafe pro Monat anfallen.“

Teil III

„Der Mieter wird immer neue, qualitativ einwandfreie weder beschmutzte noch beschädigte Ware führen. Das Sortiment des Mieters soll breit und tief gestaffelt sein und auch Spitzenqualitäten aufweisen. Die Ware muss mit Beginn der Verkaufszeit bis zum Geschäftsschluss für den Kunden präsent sein.

Die Gestaltung der Verkaufspreise des Mieters hat dem Preisniveau des SB-Warenhauses zu entsprechen. Die Verkaufspreise sollten jeweils unter den Preisen von vergleichbaren Mitbewerbern mit vergleichbarem Warenangebot und vergleichbarer Qualität liegen.“

Leitsatz:

Der formularmäßige Ausschluss eines Konkurrenzschutzes des Mieters einer Gewerbefläche in einem Supermarkt ist wegen Verstoßes gegen § 307 Abs. 1 BGB unwirksam, wenn dem Mieter zugleich in dem Formularymietvertrag durch Allgemeine Geschäftsbedingungen eine Betriebspflicht, eine Sortimentsbindung und eine Preisgestaltung entsprechend dem Preisniveau des Supermarktes auferlegt werden.

XII: Kündigung

Vorbemerkungen:

Folgende Vorgaben sind zu beachten:

- keine Erweiterung über die gesetzlich geregelten Gründe zur fristlosen Kündigung,
- Konkretisierungen der gesetzlichen Kündigungsgründe sind zulässig,
- Ausschluss oder Beschränkung des außerordentlichen Kündigungsrechts in der Regel unzulässig,
- keine Abbedingung von § 544 BGB,
- Verlängerung der gesetzlichen Kündigungsfristen in angemessenem Umfang zulässig, auch bei ungleichen Fristen für Mieter und Vermieter,
- keine Verkürzung der Kündigungsfristen zulasten des Vertragspartners möglich.

1.1. Ausschluss/Beschränkung von gesetzlichen Kündigungsrechten

1. BGH Urteil vom 26. 5. 1986 - VIII ZR 218/85

Wortlaut der Klausel aus einem Zeitschriftenabonnementsvertrag:

„Lieferstörungen infolge höherer Gewalt oder ähnlicher Ereignisse berühren nicht die Laufzeit dieses Vertrages.“

Leitsatz:

1. Bestimmungen in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Zeitschriftenabonnementsvertrages, nach denen

a) bei Lieferstörungen infolge höherer Gewalt das außerordentliche Kündigungsrecht des Kunden ausgeschlossen wird,

b) "angemessene Erhöhungen des Abonnementpreises, die entsprechend einer Erhöhung des gebundenen Einzel-Verkaufspreises erfolgen," nicht von dem Vertrag entbinden, benachteiligen den Vertragspartner des Klauselverwenders unangemessen und sind gemäß AGBG § 9 unwirksam.

Fundstelle: (BGH, Urteil vom 26. Mai 1986 – VIII ZR 218/85 –, juris)

1.2. Ordentliches Kündigungsrecht

1. OLG Hamm Urteil vom 15.11.1991 – 30 U 164/91

Wortlaut einer vom **Mieter** gestellten Klausel:

„Die A kann diesen Vertrag nur dann kündigen, wenn ihr eine Nutzung – auch hervorgerufen durch die Einwirkung Dritter – nicht mehr möglich ist. Der Vermieter kann den Vertrag kündigen, wenn er das Grundstück dauerhaft dergestalt wichtig baulich verändert, dass kein Platz mehr für eine Werbefläche vorhanden ist. Alle Möglichkeiten der Vertragsbeendigung sind hiermit klar umrissen; auf eine Kündigung nach §§ 564, 565 BGB für Mietverträge auf unbestimmte Zeit wird beiderseits bewusst verzichtet.“

Orientierungssätze:

1. Überlässt der Vermieter dem Mieter einen Grundstücksstreifen zur Aufstellung oder Abstützung einer Reklametafel, so ist BGB § 571 anwendbar (vergleiche OLG Hamm, 1975-07-14, 5 U 211/74, MDR 1976, 143).
2. Verträge mit einer Laufzeit von bis zu 30 Jahren können auch durch einen Formularvertrag wirksam geschlossen werden.
3. Langfristig bindende Verträge außerhalb des AGBG § 11 Nr 12 Buchst a sind nicht grundsätzlich unangemessen im Sinne des AGBG § 9. Es ist vielmehr stets abzuwägen zwischen den Belangen des Klauselverwenders und den ebenfalls aner kennenswerten Interessen des Vertragspartners (so auch BGH, 1985-02-13, VIII ZR 154/84, NJW 1985, 2328).

2. OLG Hamm Urteil vom 11.6.1999 – 30 U 238/98

Wortlaut der Klausel:

„Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen; er kann durch den Vermieter so lange nicht gekündigt werden, wie ein Bedarf der ausländischen Streitkräfte an der Vertragssache besteht und der Mieter seinen Verpflichtungen aus dem Verträge nachkommt. Im Übrigen können beide Parteien den Mietvertrag mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines jeden Kalendervierteljahres kündigen.“

Leitsatz:

1. BGB § 567 S 1 findet auch auf unbestimmte Dauer eingegangene Mietverhältnisse, in denen einer Partei das Recht zur ordentlichen Kündigung aufgrund vertraglicher Vereinbarung für mehr als 30 Jahre versagt sein kann, Anwendung.
2. BGB § 567 ist nicht abdingbar. Die Kündigungsmöglichkeit nach BGB § 567 kann daher nicht durch Festlegung eines besonderen Vertragszwecks ausgeschlossen werden.
3. Aus der Verpflichtung der Bundesländer zu bundesfreundlichem Verhalten kann gegen diese kein Anspruch abgeleitet werden, der Bundesrepublik von ihr zur Erfüllung völkerrechtlicher Pflichten benötigten Wohnraum zu einem unterhalb der Marktmiete liegenden Mietentgelt zu überlassen.

2. Weitere Kündigungstatbestände

1. BGH Urteil vom 30.5.2001 – XII ZR 273/98

Wortlaut einer vom **Mieter** gestellten Klausel:

„§3.

(1) Die Mietzeit beginnt mit Übernahme des bezugsfertigen Mietobjekts, das spätestens 15 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung fertiggestellt sein muss, und beträgt 20 Jahre. Sie verlängert sich jedes Mal nach Ablauf der halben Vertragsdauer um den je-

weils abgelaufenen Zeitraum mit der Folge, dass das Mietverhältnis von diesem Zeitpunkt ab immer wieder über die volle ursprünglich vereinbarte Mietzeit läuft; diese Verlängerung tritt nicht ein, wenn eine der Vertragsparteien vorher der Verlängerung schriftlich widerspricht.

(2) Der Mieter ist berechtigt, im 20. Mietjahr zu erklären, dass er das Mietverhältnis um weitere fünf Jahre fortzusetzen wünscht (Option). Eine vom Vermieter ausgesprochene Kündigung verliert für den Zeitraum, für den von dem Optionsrecht Gebrauch gemacht worden ist, ihre Wirksamkeit.

(3) Unabhängig von dieser Regelung ist der Mieter berechtigt, erstmalig nach Ablauf von 8 Mietjahren, den Vertrag während der Mietzeit unter Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten jeweils zum Quartalsende zu kündigen. Wenn der Mieter von diesem Recht innerhalb der ersten 15 Mietjahre Gebrauch macht, ist er verpflichtet, an den Vermieter eine Ausgleichszahlung zu leisten. Diese beträgt bei Beendigung des Mietverhältnisses innerhalb der ersten zehn Mietjahre eine Jahresmiete, ab Beginn des elften bis zum Ende des fünfzehnten Mietjahres eine halbe Jahresmiete.“

Leitsatz:

Die in einem langfristigen gewerblichen Mietvertrag enthaltene Vereinbarung eines vorzeitigen "Sonderkündigungsrechts für den Mieter mit der Folge unterschiedlich langer Bindung der beiden Vertragsparteien an das Mietverhältnis verstößt nicht gegen wesentliche Grundgedanken des gesetzlichen Mietrechts.

2. OLG Hamm Urteil vom 12.6.1987 – 7 U 39/87

Wortlaut der vom Mieter gestellten Klausel:

„Die Mietzeit beginnt nach Übernahme der Räume und endet 30 Jahre später. Falls keine der Mietparteien diesen Vertrag ein Jahr vor seinem Ablauf kündigt, gilt er als stillschweigend unter den gleichen Bedingungen um zehn Jahre verlängert und zwar so immerfort, bis eine Kündigung erfolgt. Unbeschadet dieser allgemeinen Kündigungsbestimmungen steht der Mieterin das Recht zu, das Mietverhältnis während der in diesem

Vertrag vereinbarte Mietzeit einschließlich der Zeit etwaiger Verlängerungen zum Schluss eines jeden Kalendervierteljahres mit halbjähriger Frist und im Falle der Anordnung der Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung fristlos zu kündigen.“

Leitsatz:

Eine Bestimmung in einem auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrag über gewerbliche Räume, durch die sich der das Formular verwendende Mieter das Recht vorbehält, den Vertrag mit halbjähriger Frist zum Schluss eines jeden Kalendervierteljahres zu kündigen, ist unwirksam (AGBG § 9). Das gilt auch für Verträge, die vor dem Inkrafttreten des AGBG geschlossen worden sind (hier: 1960).

Fundstelle: BeckRS 1987 31002959

3. OLG Hamburg Urteil vom 11.9.1991 – 4 U 89/91

Wortlaut der vom Mieter gestellten Klausel:

„Mietdauer:

das Mietverhältnis beginnt am 1.7.1972 und ist bis zum Ende desjenigen Kalendervierteljahres fest abgeschlossen, welches auf den Ablauf von zehn Jahren folgt. Der Mieter hat Optionsrechte zur Verlängerung dieses Vertrages um jeweils weitere fünf Jahre. Er kann von Fall zu Fall auch für kürzere Zeitspannen optieren. Steht fest, dass eine Option erklärt wird, verlängert sich der Vertrag auf unbestimmte Zeit und ist dann mit einer Frist von sechs Monaten kündbar.

...

Dem Mieter wird die Möglichkeit eingeräumt, das Mietverhältnis jederzeit mit einer Frist von sechs Monaten zu kündigen. Er verzichtet für diesen Fall auf Ersatz seiner Umbau- und Einrichtungskosten.“

Orientierungssatz:

Gibt ein gewerblicher, vor dem Inkrafttreten des AGBG abgeschlossener Formularmietvertrag dem verwendenden Mieter das Recht, trotz fester Laufzeit und auch nach Aus-

übung seiner Optionsrechte auf Verlängerung des Vertrages um jeweils fünf Jahre jederzeit kurzfristig das Mietverhältnis zu kündigen und wird der Vermieter dagegen am Vertrag festgehalten, solange die unbegrenzt ausübbareren Optionsrechte wahrgenommen werden, so liegt ein Verstoß gegen AGBG §§ 28 Abs 2, 9 vor.

Fundstelle: NJW-RR 1992,74

4. BGH Urteil vom 25.3.1987 – VIII ZR 71/86

Wortlaut der Klausel aus einem Pachtvertrag:

„ (2) Das Pachtverhältnis kann mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden, erstmals zum 28.2.1986. Erfolgt keine Kündigung, die durch eingeschriebenen Brief ausgesprochen werden muss, so verlängert sich das Pachtverhältnis um ein weiteres Jahr.

...

(4) Abgesehen von der Beendigung des Pachtvertrages gemäß Nummer 2 ist der Verpächter zu einer außerordentlichen Kündigung berechtigt, wenn der Pächter mit der Zahlung einer Pachtzinsrate ganz oder teilweise länger als einen Monat nach Zahlungsaufforderung trotz schriftlicher Mahnung im Rückstand ist.“

Leitsätze:

1. Eine in einem formularmäßigen Pachtvertrag über gewerbliche Räume enthaltene Klausel, die den Verpächter zur fristlosen Kündigung berechtigt, "wenn der Pächter mit der Zahlung einer Pachtzinsrate ganz oder teilweise länger als einen Monat nach Zahlungsaufforderung trotz schriftlicher Mahnung im Rückstand ist", ist unwirksam.
2. Gleichwohl muss der Verpächter bei fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzuges das in der unwirksamen Klausel hierfür vorgesehene Verfahren (Zahlungsaufforderung, schriftliche Mahnung) einhalten.

5. OLG Düsseldorf Urteil vom 6.7.2001 – 24 U 199/00

Wortlaut der Klausel:

„Der Vermieter hat das Recht, eine außerordentliche Kündigung zum jeweils nächsten Monatsersten oder mit sofortiger Wirkung auszusprechen, wenn der Mieter seine in diesem Vertrag übernommene Verpflichtung nicht erfüllt, insbesondere wenn er mit den Zahlungen des Mietzinses nach fruchtlosem Mahnung länger als einen Monat im Rückstand ist.“

Leitsatz:

1. Eine Klausel, nach der Aufrechnung und Zurückbehaltungsrecht erst nach mindestens einen Monat zuvor erfolgter Ankündigung geltend gemacht werden dürfen, ist mit § 9 AGBG vereinbar.
2. Eine Klausel, nach der die außerordentliche Kündigung des Vermieters zulässig ist, wenn der Mieter mit den Zahlungen des Mietzinses nach fruchtloser Mahnung länger als einen Monat im Rückstand ist, verstößt gegen § 9 AGBG.

6. BGH Urteil vom 18.1.1989 – VIII ZR 142/88

Wortlaut der Klausel aus Warenhaus-AGB:

„Der Rücktritt muss schriftlich ... erklärt werden.“

Leitsätze:

1. Die Klausel, dass der Käufer bei Nichteinhaltung der Lieferfrist den Rücktritt unverzüglich nach Ablauf der von ihm gesetzten Nachfrist, spätestens innerhalb einer Woche nach Ablauf dieser Frist, erklären müsse, ist unwirksam. Hingegen kann Schriftform (AGBG § 11 Nr. 16) für die Erklärung des Rücktritts verlangt werden.
2. Die Klausel, dass der Käufer Schadensersatz wegen Nichterfüllung nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit des Verkäufers geltend machen könne, ist unwirksam.

3. Die Klausel, dass die Gewährleistung sich nicht auf handelsübliche Farb- und Maserungsabweichungen bei Holzoberflächen sowie auf handelsübliche Abweichungen bei Textilien in der Ausführung gegenüber Stoffmustern, insbesondere im Farbton, erstreckt, ist unwirksam.

7. OLG Naumburg Urteil vom 15.4.1999 – 7 U 94/98

Wortlaut der Klausel:

„§ 3 Mietzins:

(1) Das Mietverhältnis beginnt mit der Übergabe des Objekts voraussichtlich am 31.12.1994

...

Der Mietvertrag wird auf die Dauer von zehn Jahren abgeschlossen, gerechnet ab Übergabe des Mietobjekts.

...

(5) Arbeiten zur Beseitigung der im Übergabeprotokoll festgehaltenen Mängel wird der Mieter auch nach seinem Einzug dulden....

Kündigung/Widerspruch haben – um wirksam zu sein – mit eingeschriebenem Brief zu erfolgen.

...

§ 16. Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters.

...

(2) die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

...

(3) § 568 BGB ist ausgeschlossen.“

Leitsatz:

Eine Klausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die einen eingeschriebenen Brief als Wirksamkeitsvoraussetzung für die Kündigung eines Mietvertrages vorsieht, ist gemäß [AGBG § 9](#) unwirksam, wenn sie innerhalb der Allgemeinen Geschäftsbedingungen an einer unvermuteten Stelle enthalten ist.

XIII: Mietanpassungsklauseln (insb. Wertsicherung)**Vorbemerkungen:**

Folgende Vorgaben sind unter Beachtung des Preisklauselgesetzes einzuhalten:

- Vermieter kann das Recht eingeräumt werden, die Miethöhe auf ihre Ortsüblichkeit und Angemessenheit zu überprüfen, gegebenenfalls zu ändern, sofern Änderung mit Verweis auf § 315 BGB nach billigem Ermessen festgesetzt werden soll.
- Hängt neue Festsetzung der Miete von einer Indexveränderung ab, hat die Neufestsetzung der Bewegungsrichtung der Bezugsgröße zu folgen.

1. BGH Urteil vom 4.3.2009 – XII ZR 141/07

Wortlaut der Klausel

„Sollte sich der vom Bundesamt für Statistik ermittelte Index für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts (Basis 1980 = 100) gegenüber dem Indexstand vom 1.11.1994 um 10 Punkte oder mehr nach oben oder unten verändern, so verändert sich die Miete vom Zeitpunkt der Veränderungsvoraussetzung an entsprechend. Nach erfolgter Neufestsetzung des Mietzinses wird die vorstehende Wertsicherungsklausel kontinuierlich erneut entsprechend anwendbar, wenn gegenüber dem Indexstand, welcher Anlass für die Neufestsetzung war, erneut eine Änderung um mindestens 10 Punkte nach oben oder unten eingetreten ist.“

Orientierungssatz:

Haben die Parteien eines Gewerberaummietvertrags vereinbart, dass bei einer bestimmten Veränderung des „Index für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts“ auch die Miete zu ändern ist, entsteht durch den Wegfall dieses Index eine Regelungslücke, die im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung geschlossen werden muss. Es entspricht dem Interesse der Vertragsparteien, für die automatische Anpassung der Miethöhe ab der Einstellung der Fortschreibung des „Preisindex für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts mit mittlerem Einkommen“ auf den allgemeinen Verbraucherpreisindex abzustellen.

2. BGH Urteil vom 9.5.2012 – XII ZR 79/10

Wortlaut der Klausel

„Die WSV prüft nach Ablauf von jeweils drei Jahren, erstmals zum 1.1.1999, ob das Nutzungsentgelt noch ortsüblich oder sonst hinreichend angemessen ist. Bei einer Änderung setzt sie den zusätzlich oder den weniger zu zahlenden Betrag nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) fest und teilt dem Nutzer die Höhe des künftig zu zahlenden Nutzungsentgelts mit.“

Leitsatz:

In einem gewerblichen Mietvertrag hält eine Klausel, die dem Vermieter ein Leistungsbestimmungsrecht dahingehend einräumt, bei einer Änderung der ortsüblichen oder angemessenen Miete den vom Mieter zusätzlich oder weniger zu zahlenden Betrag nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) festzusetzen, der Inhaltskontrolle gemäß § 307 Abs. 1 BGB stand.

3. OLG Frankfurt a. M. Urteil vom 10.11.2000 – 2 U 228/99

Wortlaut der Klausel:

„Die Parteien sind berechtigt, die Aufnahme von Verhandlungen über eine Neufestsetzung des Mietzinses zu verlangen, wenn sich der vom Statistischen Bundesamt monat-

lich festgestellte Lebenshaltungskostenindex für 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalte mit mittlerem Einkommen gegenüber dem Standes des Vertragsabschlusses oder einer Neuregelung um mehr 10 Punkte nach oben oder nach unten verändert.“

Orientierungssatz:

1. Ist im Mietvertrag vereinbart, daß im Falle der Veränderung eines bestimmten Kostenindex über die Höhe des Mietzinses neu zu verhandeln ist, hat die Neufestsetzung der Bewegungsrichtung der Bezugsgröße zu folgen. Andernfalls würde der Zweck der Klausel unterlaufen.
2. Der Unterschied zwischen einer Mietanpassungs- und einer Mietneufestsetzungsklausel besteht nur in der Art und Weise der Ermittlung der Miethöhe. Bei beiden Klauseln kann der Mietzins nur in die Richtung verändert werden, in die sich der Index, dessen Veränderung überhaupt erst die Änderung des Mietzinses zuläßt, bewegt.

XIV: Mietdauer

Vorbemerkungen:

Formularbedingungen zum Ausschluss der gesetzlichen stillschweigenden Verlängerung des Mietvertrages, zu Optionsklauseln und zu Verlängerungsklauseln sind üblich. Dabei sollte folgendes beachtet werden:

- wird Mietbeginn flexibel an Übergabe geknüpft, müssen die Klauseln zumindest in Übergabezeitraum hinreichend und für den Mieter angemessen eingrenzen. Rechtzeitige Ankündigung der Übergabe durch Vermieter ist zu vereinbaren,
- Abbedingung des § 545 BGB ist möglich,
- automatische Verlängerung des Mietvertrages nach Ablauf der Mietzeit grundsätzlich zulässig. Darauf achten, dass Verlängerungen nicht unangemessen und/oder überraschend sind. Willenserklärungen dürfen nicht fingiert werden.

1. Ausschluss der stillschweigenden Verlängerung

1. BGH Urteil vom 15.5.1991 – VIII ZR 38/90

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 568 BGB findet keine Anwendung.“

Orientierungssätze:

1. Unwirksam sind Klauseln folgenden Inhalts in einem Wohnraummietvertrag:

1.1. Schriftformerfordernis für Zustimmung zur Untermiete oder Gebrauchsüberlassung an Dritte (Bestätigung OLG Hamm, 1982-12-09, 4 REMiet 12/82, NJW 1983, 826);

1.2. Kleinreparaturklausel ohne Höchstgrenze für einen bestimmten Zeitraum (Festhaltung BGH, 1989-06-07, VIII ZR 91/88, BGHZ 108, 1);

1.3. Abwälzung der Wartungspflicht für mitvermietete Therme bei Fehlen einer Obergrenze;

1.4. Erweiterung der Haftung des Mieters für Schäden durch Dritte an der Mietsache, die durch BGB §§ 278, 831 nicht mehr gedeckt sind;

1.5. Bestätigung des Erhalts der Hausordnung als Anlage zum Mietvertrag; Heizpflicht des Mieters ohne genaue Beschreibung der zu beheizenden Räume; Duldungspflicht der Installation einer Gemeinschaftsantenne oder eines Kabelanschlusses ohne Interessenabwägungsmöglichkeit.

2. Wirksam sind Klauseln folgenden Inhalts in einem Wohnraummietvertrag.

2.1. Ausschluß des BGB § 568 in Formularmietvertrag;

2.2. Deklaratorische Wiedergabe des AGBG § 6 Abs 2.

2. OLG Schleswig Rechtsentscheid vom 27.3.1995 – 4 RE-Miet 1/93

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Wird nach Ablauf der Mietzeit der Gebrauch der Sache vom Mieter fortgesetzt, so findet § 568 BGB keine Anwendung.“

Leitsatz:

Die Verlängerungsfiktion des [BGB § 568](#) wird in einem Formular-Wohnungsmietvertrag, da es an einer wirksamen Einbeziehung gem [AGBG § 2 Abs 1 Nr 2](#) fehlt, nicht wirksam durch folgende Klausel abbedungen: "Wird nach Ablauf der Mietzeit der Gebrauch der Sache vom Mieter fortgesetzt, so findet [BGB § 568](#) keine Anwendung".

3. OLG Rostock Urteil vom 29.5.2006 – 3 U 167/05

Wortlaut der Klausel

„Bei Ablauf der Mietzeit findet § 568 BGB für beide Vertragspartner keine Anwendung.“

Leitsatz:

Eine Formulklausel, in der die Parteien zwar die Vorschrift unter Nennung des § 545 BGB abbedungen haben, aber weder den Regelungsgehalt, noch die Rechtsfolgen in dieser Formulklausel wiedergegeben haben, verstößt nicht gegen das Transparenzgebot des § 307 BGB (entgegen OLG Schleswig, 27. März 1995, 4 RE-Miet 1/93, ZMR 1996, 254).

2. Verlängerungsklauseln

1. BGH Urteil vom 4.12.1996 – XII ZR 193/95

Wortlaut der Klausel aus einem Fitness-Vertrag:

„Der Vertrag verlängert sich stillschweigend jeweils um weitere sechs Monate, wenn er nicht form- und fristgerecht gekündigt wird.“

Leitsätze:

1. Eine Klausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die nach ihrem Regelungsgehalt in den Anwendungsbereich der Klauselverbote fällt, mit den in Betracht kommenden Einzelverboten aber nicht kollidiert, kann aus besonderen, von der Verbotsnorm nicht erfassten Gründen nach der Generalklausel des AGBG § 9 Abs 1 unwirksam sein. Die Inhaltskontrolle nach dieser Norm darf jedoch nicht zu einer Umgehung der in den Klauselverboten zum Ausdruck kommenden Regelungsabsicht des Gesetzes führen (Fortführung BGH, 1987-04-29, VIII ZR 251/86, BGHZ 100, 373, 377ff).

2. Die von dem Betreiber eines Fitness-Studios in seinen Allgemeinen Geschäftsbedingungen benutzte Klausel:

"Der Vertrag verlängert sich stillschweigend jeweils um weitere sechs Monate, wenn er nicht form- und fristgerecht gekündigt wird"

benachteiligt den Vertragspartner des Verwenders nicht unangemessen und ist deshalb nicht nach AGBG § 9 Abs. 1 unwirksam.

3. Optionsklauseln**1. OLG Hamburg Urteil vom 11.9.1991 – 4 U 89/91**

Wortlaut der Klausel aus einem vom Mieter gestellten Mietvertrag: (vgl. XIII, 3)

„Das Mietverhältnis beginnt am 1.7.1972 und ist bis zum Ende desjenigen Kalendervierteljahres fest abgeschlossen, welches auf den Ablauf von zehn Jahren folgt. Der Mieter hat Optionsrechte zur Verlängerung dieses Vertrages um jeweils weitere fünf Jahre. Er kann von Fall zu Fall auch für kürzere Zeitspannen optieren. Steht fest, dass eine Option erklärt wird, verlängert sich der Vertrag auf unbestimmte Zeit und ist dann mit einer Frist von sechs Monaten kündbar ... Dem Mieter wird die Möglichkeit eingeräumt, das Mietverhältnis jederzeit mit einer Frist von sechs Monaten zu kündigen. Er verzichtet für diesen Fall auf Ersatz seiner Umbau- und Einrichtungskosten.“

XV: Mietsicherheit

Vorbemerkungen:

Folgende Vorgaben sind zu beachten:

- Bürgschaft auf erstes Anfordern muss als Bürgen ein Kreditinstitut vorsehen,
- auf die Einreden aus §§ 768-770 Abs. 2 darf nicht umfassend verzichtet werden

1. BGH Urteil vom 5.7.1990– IX ZR 294/89

Wortlaut der Klausel aus einer Bürgschaftsurkunde:“

Zahlungen haben aufgrund ihrer [der Bank] Anforderung zu erfolgen. Als Nachweis ihre jeweiligen Ansprüche gegen den Hauptschuldner genügt ein Buchauszug.“

Leitsätze:

1. Die Übernahme einer Bürgschaft mit der Verpflichtung, auf erstes Anfordern zu zahlen, ist den Kreditinstituten vorbehalten.
2. Hatte der Bürge für Forderungen eines Kreditinstituts aus einer beendeten bankmäßigen Geschäftsverbindung einzustehen und begründen das Kreditinstitut und der Hauptschuldner eine neue Geschäftsverbindung mit neuen Forderungen, so ist der Bürgschaftsgläubiger darlegungs- und beweispflichtig dafür, dass nicht abgewickelte Schulden aus der alten Geschäftsverbindung in bestimmter Höhe noch zu tilgen sind.

2. BGH Urteil vom 8.3.2001– IX ZR 236/00

Wortlaut der Klausel aus einen Bauvertrag:

„Der Bürge muss auf die Einreden gemäß §§ 768, 770, 771, 776 BGB und die Hinterlegung verzichten...“

Leitsätze:

1. Aus einer Bürgschaft auf erstes Anfordern, die zur Erfüllung einer Sicherungsabrede zwischen Gläubiger und Hauptschuldner erteilt wurde, kann der Gläubiger keine Zahlung verlangen, wenn sich aus dem unstreitigen Sachverhalt oder dem Inhalt der Vertragsurkunden die Unwirksamkeit der Sicherungsabrede ohne weiteres ergibt.
2. Wird dem Besteller formularmäßig das Recht eingeräumt, 5% der Auftragssumme bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist einzubehalten, und darf der Auftragnehmer den Einbehalt allein durch eine Bürgschaft auf erstes Anfordern ablösen, so ist der Einwand des Bürgen, die von den Partnern des Bauvertrages getroffene Abrede sei unwirksam, schon im Erstprozess zu beachten.
3. Ein genereller Ausschluss der Einreden aus BGB § 768 kann auch in einer Bürgschaft auf erstes Anfordern formularmäßig nicht wirksam vereinbart werden.
4. Dem Gläubiger steht gegenüber dem Anspruch des Hauptschuldners, die Bürgschaftsurkunde wegen Unwirksamkeit der Sicherungsabrede herauszugeben, kein auf Gegenansprüche aus dem Hauptvertrag.

3. BGH Urteil vom 12.2.2009 – VII ZR 39/08

Wortlaut der Klausel aus einen Bauvertrag:

„Es hat sich um selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaften einer deutschen Großbank, Sparkasse oder Kreditversicherung (ausschließlich nach unserem Muster) zu handeln.“

Inhalt des Mustervordrucks:

„Auf die Einrede gem. § 768 BGB, soweit diese nicht den Bestand der Hauptverbindlichkeit oder ihre Verjährung betrifft, sowie die Einrede des § 771 BGB wird verzichtet. Ebenso wird auf das Recht zur Hinterlegung des Bürgschaftsbetrags verzichtet, sowie auf die Einrede der Aufrechenbarkeit gem. § 770 BGB, es sei denn, die zur Aufrechnung gestellte Forderung ist rechtskräftig festgestellt oder unbestritten.“

Leitsätze:

1. Die Verpflichtung eines Bauunternehmers in Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Bestellers, diesem eine selbstschuldnerische, unbefristete Vertragserfüllungsbürgschaft nach einem zum Vertrag gehörenden Muster zu stellen, und der in diesem Bürgschaftsmuster erklärte Verzicht des Bürgen auf die Einreden nach § 768 BGB, sind sprachlich und inhaltlich trennbare Teile der Sicherungsvereinbarung, die einer gesonderten Wirksamkeitsprüfung zugänglich sind (Rn.11)(Rn.15)(Rn.16)(Rn.17).
2. Die Unwirksamkeit der Verpflichtung zum Verzicht des Bürgen auf die Einrede nach § 768 BGB führt nicht zur Unwirksamkeit der Sicherungsvereinbarung im Übrigen.

4. OLG Karlsruhe Urteil vom 2.7.2004 – 1 U 12/04

Wortlaut der Klausel

„Die Kautions kann nach freier Wahl des Vermieters auch erbracht werden durch Vorlage einer auf den Kautionsbetrag beschränkten, unwiderruflichen, unbefristeten, unbedingten und selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Kreditinstituts. Die Bürgschaftsurkunde ist dem Vermieter auszuhändigen. Sie hat zu enthalten die Verpflichtung des Kreditinstituts, auf erstes Anfordern des Vermieters und ohne Prüfung der Forderung zu leisten.“

Leitsätze:

1. Es stellt im Rahmen eines Mietvertrags über Räume zur gewerblichen Nutzung keine unangemessene Benachteiligung der Mieter dar, wenn der Vermieter als Kautions anstatt der Zahlung eines Geldbetrags die Stellung einer Bürgschaft auf erstes Anfordern fordern kann.
2. Auch die in einem derartigen Mietvertrag enthaltene Berechtigung des Klägers, sich schon während der Mietzeit aus der Kautions zu befriedigen und anschließend die Wiederauffüllung der Kautions fordern zu dürfen, stellt keine unangemessene Benachteiligung der Beklagten dar.

3. Eine unangemessene Benachteiligung ergibt sich auch nicht aus dem Zusammenwirken der beiden Regelungen.

XVI: Mietzahlung

Vorbemerkungen:

Folgende Vorgaben sind zu beachten:

- keine Auferlegung der Kosten für Inkassobüro auf Mieter möglich,
- keine Verpflichtung des Mieters zur Einzugsermächtigung, auch nicht beim Abbuchungsverfahren möglich,
- Vermieter darf sich nicht einseitig über die vom Mieter getroffene Tilgungsbestimmung hinwegsetzen.

1. BGH Urteil vom 20.6.1984 – VIII ZR 337/82

Wortlaut der Klausel:

„Befindet sich der Mieter mit Zahlungen im Rückstand, so sind Teilzahlungen nach den Bestimmungen des Vermieters ohne Rücksicht auf die Bestimmung des Mieters zu verrechnen.“

Orientierungssätze:

1. Die Tilgungsregelung des BGB § 366 kann - auch im kaufmännischen Verkehr - in Allgemeinen Geschäftsbedingungen wirksam nur abbedungen werden, wenn zugleich eine bestimmte Tilgungsfolge für die in Betracht kommenden Forderungen festgelegt wird.

2. Eine in einem vor Inkrafttreten des AGB-Gesetzes abgeschlossenen Mietvertrag enthaltene Klausel, die nach ihrer Formulierung jede Aufrechnung gegenüber Forderungen des Vermieters ausschließt, bleibt auch nach dessen Inkrafttreten insoweit wirksam, wie nicht dem Vertragspartner des Verwenders die Befugnis genommen wird, mit einer un-

bestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufzurechnen. Das Verbot der sog. geltungserhaltenden Reduktion gilt insoweit nicht.

3. AGBG § 11 Nr. 3 gilt im kaufmännischen Verkehr zwar nicht unmittelbar. Die Vorschrift muß aber zur Ausfüllung der Inhaltskontrolle gemäß AGBG § 24 S 2 in Verbindung mit AGBG § 9 herangezogen werden (Abweichung BGH, 1977-01-12, VIII ZR 252/75, WM IV 1977, 311).

2. BGH Urteil vom 9.5.2012 – XII ZR 79/10

Wortlaut der Klausel:

„Die WSV prüft nach Ablauf von jeweils drei Jahren, erstmals zum 1.1.1999, ob das Nutzungsentgelt noch ortsüblich oder sonst hinreichend angemessen ist. Bei einer Änderung setzt sie den zusätzlich oder den weniger zu zahlenden Betrag nach billigem Ermessen (§315 BGB) fest und teilt dem Nutzer die Höhe des künftig zu zahlenden Nutzungsentgelts mit.“

Leitsatz:

In einem gewerblichen Mietvertrag hält eine Klausel, die dem Vermieter ein Leistungsbestimmungsrecht dahingehend einräumt, bei einer Änderung der ortsüblichen oder angemessenen Miete den vom Mieter zusätzlich oder weniger zu zahlenden Betrag nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) festzusetzen, der Inhaltskontrolle gemäß § 307 Abs. 1 BGB stand.

3. OLG Hamburg Urteil vom 21.9.1988 – 5 U 216/87

Wortlaut der Klausel:

„Wird bei Verzug des Mieters ein Inkassobüro beauftragt, so hat der Mieter die hieraus entstehenden Kosten zu tragen.“

Leitsätze:

Folgende Klauseln in einem Automietvertrag sind unwirksam:

1. Wird bei Verzug des Mieters ein Inkassobüro beauftragt, so hat der Mieter die hieraus entstehenden Kosten zu tragen.
2. Der Mieter haftet im Übrigen voll für alle Schäden, die bei der Benutzung durch einen nicht berechtigten Fahrer oder zu verbotenen Zweck, durch das Ladegut oder durch unsachgemäße Behandlung des Fahrzeuges entstanden sind.
3. SUG haftet für alle dem Mieter schuldhaft zugefügten Schäden, soweit Deckung im Rahmen der für das Fahrzeug abgeschlossenen Kraftfahrzeughaftpflichtversicherung besteht. Für die durch die Versicherung nicht gedeckten Schäden beschränkt sich die Haftung von SUG bei Sach- und Vermögensschäden auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.
4. Bei Nichterfüllung und Verzug haftet SUG auch bei einfachem Verschulden bis zum zweifachen des zu erwartenden Mietpreises.
5. Alle weitergehenden Ansprüche, auch gegen Mitarbeiter von SUG, gleichgültig ob sie auf Vertrag oder unerlaubter Handlung gestützt werden, sind ausgeschlossen.

4. OLG Brandenburg Urteil vom 12.4.2004 – 7 U 165/03

Wortlaut der Klausel:

„Der Mieter erteilt dem Vermieter hiermit eine Einzugsermächtigung von dem auf dem Datenblatt unter V. bezeichneten Konto. Bei Änderung des Kontos ist dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen, um eine neue Einzugsermächtigung zu erteilen. Der Mieter ist zur Erfüllung der Einzugsermächtigung verpflichtet.“

Aus den Gründen:

Die Klausel führt - bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung - zu dem Verständnis, dass dem Mieter die bei der Einzugsermächtigung regelmäßig offenstehende

Möglichkeit des Widerspruchs gegen eine Kontobelastung und der Herbeiführung der Wiedergutschrift des abgebuchten Betrages (vgl. BGH NJW 1996, 988, 989; Münch-Komm./Basedow, BGB, 4. Aufl., § 9 AGBG, Rn. 107) verwehrt sein soll. Zwar ist in der Klausel nicht ausdrücklich von der Unwiderruflichkeit von Buchungen die Rede. Allerdings ist bereits im ersten Satz der Klausel die grundsätzliche Verpflichtung des Mieters zur Erteilung einer Einzugsermächtigung niedergelegt. Vor diesem Hintergrund liegt ein Verständnis des dritten Satzes der Klausel, der ausdrücklich zur Erfüllung der nach dem ersten Satz zu erteilenden Einzugsermächtigung verpflichtet, dahingehend, dass damit die ausnahmslose Durchführung der Einzugsermächtigung und Duldung der erfolgenden Abbuchungen durch den Mieter als eigenständiger Regelungszweck verfolgt wird, jedenfalls nicht fern; das aber läuft faktisch auf einen Ausschluss der Widerruflichkeit der Buchungen hinaus.

Demzufolge ist die Klausel unwirksam, da das Entfallen der Widerrufsmöglichkeit zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters führt (vgl. BGH NJW 2003, 1237, 1238; 1986, 3199, 3200; 1984, 2816; Ulmer/Brandner/Hensen, AGBG, 9. Aufl., Anh. § 9 - 11, Rn. 459 a; Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 8. Aufl., § 556 b, Rn. 6, Fußnote 20; Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., Rn. II 423). Diese ist darin zu sehen, dass der Zahlungspflichtige durch das Entfallen der Widerrufsmöglichkeit im Verhältnis zum Zahlungsempfänger gleichzeitig die Möglichkeit zur Ausübung von Zurückbehaltungsrechten nach §§ 273, 320 BGB verliert (vgl. BGH NJW 1984, 2816). An dieser Rechtslage hat sich mit dem am 1.1.2002 in Kraft getretenen Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts nichts geändert, da §§ 273, 320 BGB nicht geändert worden sind.

5. OLG Düsseldorf Urteil vom 8.5.2008 – 10 U 11/08

Wortlaut der Klausel:

„Der Vermieter kann Zahlungen nach seiner Wahl zunächst auf die bisherigen Kosten und Zinsen und dann auf die ältesten Rückstände verrechnen. Das gilt auch dann, wenn der Mieter eine anderweitige Bestimmung getroffen hat.“

Leitsätze:

1. Eine vom Mieter veranlasste Zahlung mit dem Zusatz „Miete 4-12/2005 beinhaltet eine Leistungsbestimmung i.S.d. § 367 Abs. 2 BGB.(Rn.3)
2. Die Formularklausel in einem gewerblichen Mietvertrag, „Der Vermieter kann Zahlungen nach seiner Wahl zunächst auf die bisherigen Kosten und Zinsen und dann auf die ältesten Rückstände verrechnen. Das gilt auch dann, wenn der Mieter eine anderweitige Bestimmung getroffen hat,“ ist gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam.(Rn.4)
3. Zinsen und Kosten sind kein Mietzins i.S. des § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB.(Rn.4)

Fundstelle: GE 2009,906

XVII: Nebenkosten**Vorbemerkungen:**

Vom Gesetz abweichende Regelungen haben folgende Vorgaben zu beachten:

- keine Beschränkung der Betriebskosten auf den Katalog des § 2 BetrKV,
- weitere Kosten müssen ausdrücklich und inhaltlich bestimmt vereinbart werden, die weiteren Kosten müssen für den Mieter erkennbar sein und grob kalkulierbar sein,
- Recht des Vermieters auf Anpassung der Vorauszahlungen zulässig,
- Einwendungsausschluss des Mieters setzt angemessene Frist zum Widerspruch und Verpflichtung des Verwenders, Vertragspartner bei Beginn der Frist auf die Bedeutung der Fristversäumnis hinzuweisen,
- kein Recht des Vermieters, Verteilungsschlüssel anzupassen/ändern, soweit dieses Recht nicht durch zwingendes Recht (insbesondere Heizkostenverordnung) begrenzt wird. Anpassung muss billigem Ermessen entsprechen,
- Abänderungsbefugnis muss auf Vorliegen bestimmter sachlicher Gründe beschränkt werden,

- Klarstellung, dass Leerstandrisiko des Vermieters durch sein Bestimmungsrecht nicht verringert wird.

1. Betriebskostenabrechnung

1.1 Anpassung der Höhe der Vorauszahlungen

1. BGH Urteil vom 5.2.2014 – XII ZR 65/13

Wortlaut der Klausel:

„Sich aus einer Nebenkostenvorauszahlung ergebende Guthaben bzw. Nachforderungen sind unverzüglich gegenseitig auszugleichen. In diesen Fällen sowie bei einer Erhöhung oder Senkung der Betriebskosten darf seitens der Vermieterin der monatlich zu zahlende Vorschuss entsprechend neu festgesetzt werden.“

Leitsätze:

1. Es begegnet keinen rechtlichen Bedenken, wenn die Vertragsparteien bei der Gewerberaummieta in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbaren, dass der Vermieter im Anschluss an Nebenkostenabrechnungen die Höhe der Nebenkostenvorauszahlungen durch einseitige Erklärung anpassen darf (im Anschluss an Senatsurteil vom 26. September 2012, XII ZR 112/10, NJW 2013, 41).(Rn.26)
2. Die Ausübung dieses Anpassungsrechts unterliegt nicht dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB, so dass sie nicht dazu führen kann, dass ein wirksam auf längere Zeit als ein Jahr geschlossener Mietvertrag über Gewerberaum ab der Anpassung der Vorauszahlungshöhe wegen Verstoßes gegen § 550 Satz 1 BGB für unbestimmte Zeit gilt.

1.2 Einwendungs- und Ausschlussfristen

1. BGH Urteil vom 10.9.2014 – XII ZR 56/11

Wortlaut der Klausel:

„Einwendungen gegen die Abrechnung muss der Mieter innerhalb von 4 Wochen nach Zugang der Abrechnung schriftlich erheben. Nach Ablauf dieser Fristen sind Einwendungen gegen die Abrechnung ausgeschlossen.“

Aus den Gründen:

Die Klausel verstößt gegen das Regelungsverbot des § 308 Nr. 5 BGB. Nach dieser Vorschrift ist eine Bestimmung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam, wonach eine Erklärung des Vertragspartners des Verwenders bei Vornahme oder Unterlassung einer bestimmten Handlung als von ihm abgegeben oder nicht abgegeben gilt, es sei denn, dass dem Vertragspartner eine angemessene Frist zur Abgabe einer ausdrücklichen Erklärung eingeräumt ist und der Verwender sich verpflichtet, den Vertragspartner bei Beginn der Frist auf die vorgesehene Bedeutung seines Verhaltens besonders hinzuweisen. Eine solche Hinweispflicht des Verwenders ist im Mietvertrag nicht begründet worden.

Allerdings ist das Klauselverbot des § 308 Nr. 5 BGB hier nicht unmittelbar anwendbar, weil es sich bei der Klägerin um einen Unternehmer handelt. Auf Allgemeine Geschäftsbedingungen, die gegenüber einem Unternehmer verwendet werden, findet § 308 BGB keine Anwendung (§ 310 Abs. 1 Satz 1 BGB). Solche Geschäftsbedingungen unterliegen jedoch der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 und 2 BGB, und zwar auch insoweit, als dies zur Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen führt, die in § 308 BGB aufgeführt sind. Dabei ist auf die im Handelsverkehr geltenden Gewohnheiten und Bräuche angemessen Rücksicht zu nehmen (§ 310 Abs. 1 Satz 2 BGB). Das bedeutet, dass bei der Inhaltskontrolle im unternehmerischen Verkehr die in den Klauselverboten zum Ausdruck kommenden Wertungen berücksichtigt werden sollen, soweit sie übertragbar sind.

Den Klauselverboten kommt im Rahmen der Inhaltskontrolle somit Indizwirkung für die Unwirksamkeit der Klausel auch im unternehmerischen Geschäftsverkehr zu. Fällt eine Klausel bei ihrer Verwendung gegenüber Verbrauchern unter eine Verbotsnorm der §§ 308, 309 BGB, so ist dies ein Indiz dafür, dass sie auch im Falle der Verwendung gegenüber Unternehmern zu einer unangemessenen Benachteiligung führt, es sei denn, sie kann wegen der besonderen Interessen und Bedürfnisse des unternehmerischen Geschäftsverkehrs ausnahmsweise als angemessen angesehen werden (BGHZ 174, 1 = NJW 2007, 3774 Rn. 11 f. mwN). Auch zu den zuletzt genannten Gesichtspunkten hat das Berufungsgericht bisher keine Feststellungen getroffen. Dies wird gegebenenfalls nachzuholen sein.

2. OLG Brandenburg Urteil vom 22.12.2015 – 3U 117/10

Wortlaut der Klausel:

„Einwendungen gegen die Abrechnung muss der Mieter innerhalb von 4 Wochen nach Zugang der Abrechnung schriftlich erheben. Nach Ablauf dieser Fristen sind Einwendungen gegen die Abrechnung ausgeschlossen.“

Orientierungssatz:

Eine formularmäßige Klausel in einem Gewerberaummietvertrag, wonach Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Abrechnung schriftlich zu erheben sind und Einwendungen gegen die Abrechnung nach Ablauf dieser Frist ausgeschlossen sind, ist unwirksam, wenn sie entgegen § 308 Nr. 5b) BGB nicht die dort ausdrücklich normierte Verpflichtung enthält, den Vertragspartner mit Übersendung der Abrechnung, auf die vorgesehene Bedeutung seines Verhaltens bzw. Schweigens hinzuweisen.

OLG Köln, Hinweisbeschluss vom 07.07.2016 – 22 U 144/14

Wortlaut der Klausel:

„Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn der Mieter dieser nicht innerhalb von 6 Wochen nach Zugang unter Angabe von Gründen schriftlich widersprochen hat. Der Vermieter wird die Mieter bei Beginn der Frist auf diese Ausschlussfrist besonders hinweisen.“

Hinweisbeschluss:

„Der Senat weist darauf hin, dass nach dem Ergebnis seiner Vorberatung die Klausel ... sicherlich so ausgelegt werden kann, ... dass die Geltendmachung irgendwelcher Gründe ausreicht. Für die Frage, ob die Klausel unwirksam ist, ist allerdings die kundenfeindlichste Auslegung zu Grunde zu legen. Ein durchschnittlicher Mieter wird die Klausel auch so verstehen können, dass er seine Einwendungen = Gründe vollständig vorbringen muss und ansonsten mit seinen Einwendungen ausgeschlossen ist. In diesem Sinn hat wohl die Klägerin selbst die Klausel verstanden. Eine Frist von sechs Wochen für eine derart umfassende Prüfung und einen vollständigen Einwendungsausschluss dürfte nicht ausreichend bemessen sein.“

Fundstelle: NZM 2016, Heft 12, V

4. OLG Thüringen Urteil vom 4.7.2012 – 7 U 48/12

Wortlaut der vom Mieter gestellten Klausel:

„Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt jährlich. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Der Vermieter ist verpflichtet, innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraums über die Betriebskosten abzurechnen. Die Parteien sind sich diesbezüglich einig, dass es sich hierbei darüber hinaus um eine Ausschlussfrist handelt. Rechnet der Vermieter nicht fristgerecht ab, ist der Mieter zum Einbehalt der Betriebskostenvorauszahlung berechtigt.“

Orientierungssatz:

Die vom Mieter eines Gewerberaummietvertrages gestellte vorformulierte Vertragsklausel "Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt jährlich. Abrechnungszeitraum ist das

Kalenderjahr. Der Vermieter ist verpflichtet, innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraums über die Betriebskosten abzurechnen. Die Parteien sind sich diesbezüglich einig, dass es sich hierbei darüber hinaus um eine Ausschlussfrist handelt. Rechnet der Vermieter nicht fristgerecht ab, ist der Mieter zum Einbehalt der Betriebskostenvorauszahlung berechtigt." hält der Inhaltskontrolle am Maßstab von § 307 BGB nicht stand, weil über die Regelung der Ausschlussfrist eine Haftungsverschärfung des Vermieters ohne sein Vertretenmüssen herbeigeführt und darüber hinaus die Verjährungsfrist für Betriebskostennachzahlungen unzulässig verkürzt wird.

1.3 Verteilungsschlüssel

1. BGH Urteil vom 20.1.1993 – VIII ZR 10/92

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Ist in der Spalte ‚Verteilungsschlüssel‘ ein solcher nicht eingesetzt, so kann der Vermieter einen geeigneten, auch unterschiedlichen Umlegungsmaßstab bestimmen. Der Vermieter kann während der Mietzeit zu Anfang eines neuen Berechnungszeitraums, soweit zulässig, den Verteilungsschlüssel angemessen neu bilden.“

Orientierungssätze:

1. In einem Formularmietvertrag über Wohnraum ist unwirksam

1.1 eine Klausel, in der sich der Vermieter die Bestimmung eines "geeigneten, auch unterschiedlichen Umlegungsmaßstabs" für die Betriebskosten und, "soweit zulässig", die angemessene Abänderung des Verteilungsschlüssels zu Anfang eines neuen Abrechnungszeitraums vorbehält;

1.2 eine Klausel, die dem Vermieter das Recht einräumt, "soweit zulässig", bei einer Erhöhung oder Neueinführung von Betriebskosten oder bei Erhöhung der Kapitalkosten den Mehrbetrag vom Zeitpunkt der Entstehung an umzulegen.

2. BGH Urteil vom 6.10.2010 – VIII ZR 183/09

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Umlagemaßstab entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen:

...

d) Frisch-/Kaltwasser wird, soweit der Verbrauch über Messeinrichtungen erfasst wird, nach dem Ergebnis der Messungen abgerechnet.

... Entsprechendes gilt für die Grundgebühr (sie wird im Verhältnis der je Wohnung erfassten Verbrauchsmenge umgelegt.)

...“

Leitsätze:

1. § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB lässt es zu, dass die Kosten der Wasserversorgung im - vom Gesetz vorausgesetzten - Normalfall, in dem die Wohnungen der Abrechnungseinheit im Wesentlichen vermietet sind, einheitlich nach dem erfassten Wasserverbrauch umgelegt werden, also auch insoweit, als Fixkosten wie Grundgebühren oder Zählermiete unabhängig vom tatsächlichen Wasserverbrauch anfallen. Dieser Grundsatz findet seine Grenze dort, wo eine solche Umlegung wegen erheblichen Wohnungsleerstands in der Abrechnungseinheit zu einer unzumutbaren Mehrbelastung der Mieter mit Fixkosten der Wasserversorgung führt, die auf die leerstehenden Wohnungen nicht nach Verbrauch umgelegt werden können, weil in ihnen aufgrund des Leerstands kein Wasserverbrauch anfällt (Rn.14)(Rn.18)(Rn.22).

2. In einem Formularmietvertrag hält die im Folgenden in Kursivschrift wiedergegebene Klausel

"Frisch-/Kaltwasser wird, soweit der Verbrauch über Messeinrichtungen erfasst wird, nach dem Ergebnis der Messungen abgerechnet. Entsprechendes gilt für die Grundgebühr (sie wird im Verhältnis der je Wohnung erfassten Verbrauchsmenge umgelegt)."

der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, weil sie die Grenze der Zulässigkeit einer Umlegung auch der Grundgebühren der Wasserversorgung nach dem erfassten Verbrauch nicht beachtet.

3. OLG Frankfurt a. M. Urteil vom 12.3.2003 – 7 U 50/02

Wortlaut der Klausel:

„Während der Mietzeit kann der Vermieter einen geeigneten, angemessenen, einheitlichen oder unterschiedlichen Umlenumsmaßstab zum Anfang eines Berechnungszeitraumes neu bilden. Wird der Verbrauch von Betriebskosten durch Messgeräte vom Kundendienst eines Unternehmens ermittelt, erfolgt die Umlegung nach der üblichen Verbrauchsermittlungs- und Abrechnungsweise des beauftragten Unternehmens.“

Leitsatz:

Haben die Parteien in einem Mietvertrag einen Umlageschlüssel für einzelne Betriebskosten vereinbart, so sind Änderungen des Verteilungsschlüssels wegen veränderter Verhältnisse nur für die Zukunft möglich, nicht aber für bereits abgelaufene Abrechnungsperioden.

4. OLG Rostock Urteil vom 23.10.2008 – 3 U 123/07

Wortlaut der Klausel:

„Der Vermieter ist jederzeit – und zwar auch mit Wirkung für die jeweils laufende Abrechnungsperiode – berechtigt, für die Nebenkosten (im Ganzen oder für einzelne Kostenarten) einen neuen Verteilungsmaßstab festzusetzen, soweit dies sachgerecht ist.

...

Auf der Grundlage des Verbrauchs wird ggf. die Vorauszahlung angepasst. Eine Anpassung ist auch während des Jahres möglich.“

Aus den Gründen:

Der Senat hält allerdings die in den Verteilerschlüssel einzustellenden Gesamtflächen von der Klägerin für fehlerhaft berechnet. Die Klägerin beruft sich darauf, diesen gem. § 6 Abs. 5 des Vertrages auch im laufenden Jahr einseitig ändern zu dürfen, wenn dies sachgerecht ist. Diese Klausel ist intransparent, denn wann ein Fall der Sachgerechtigkeit vorliegt, ist - wie dieser Streit zeigt - gänzlich unklar. Zudem ist unklar, ob hier das Verhältnis der Gesamtfläche zur Mieterfläche oder der Verteilungsmaßstab (Flächenmaßstab, Verbrauch, Kopfteile, Mieteinheiten) gemeint sein soll. Zudem würde dies dem Vermieter auch die Möglichkeit eröffnen, den Mieter benachteiligend etwa an den Kosten für leerstehende Mieteinheiten durch einseitige Erklärung zu beteiligen. Das verstößt gegen § 307 BGB und hierneben auch gegen § 305c BGB. Daher sind die Betriebskosten zu korrigieren, für welche die flächenmäßige Erfassung des Gesamtobjektes maßgeblich ist.

2. Allgemeine Nebenkostenumlageklauseln

1. BGH Urteil vom 6.4.2005 – XII ZR 158/01

Wortlaut der Klausel:

„7. Nebenkosten.

1. Sämtliche Nebenkosten des Einkaufszentrums, insbesondere die Kosten des Betriebs, der Instandhaltung und der Gemeinschaftsanlagen einschließlich der Verkehrsflächen, werden unbeschadet notwendiger Sonderregelungen von allen Mietern anteilig nach laut Mietvertrag in Anspruch genommener Bruttomietflächen im Verhältnis zur gewerblichen Bruttomietfläche insgesamt getragen. Die Nebenkosten werden in ihrer tatsächlichen, nachgewiesenen Höhe ohne Beschränkung auf die gem. § 27 der II. Berechnungsverordnung (als Anlage beigefügt) aufgeführten Kosten umgelegt, soweit sie nicht direkt abgerechnet werden. Die Nebenkosten für das Einkaufszentrum betreffen insbesondere:

g) Kosten der für das Gesamtobjekt notwendigen und/oder üblichen Versicherungen sowie alle für den Betrieb, die Unterhaltung, Bewachung und Verwaltung notwendigen Kosten einschließlich der Gestellung und Unterbringung des hierfür erforderlichen Personals

...“

Aus den den Gründen:

Die formularmäßige Auferlegung der Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlich genutzter Flächen und Anlagen auf den Mieter ohne Beschränkung der Höhe nach verstößt gegen § 9 AGBG/§ 307 Abs. 1, 2 BGB.

Auch die Regelung unter g) hält einer Kontrolle am Maßstab des § 9 AGBG (§ 307 Abs. 1, 2 BGB) nicht stand. Sie ist nicht hinreichend bestimmt und verstößt deshalb gegen das Transparenzgebot.

Die von § 535 BGB abweichende Vereinbarung der Übernahme weiterer Kosten neben der Miete für die Gewährung des Gebrauchs durch den Mieter bedarf stets einer ausdrücklichen, inhaltlich bestimmten Vereinbarung (Blank/Börstinghaus Miete 2. Aufl. § 556 Rdn. 76 ff.; Bub in Bub/Treier aaO Kap. II Rdn. 434, 435; Fritz aaO Rdn. 172). Nur dann ist es dem Mieter möglich, sich zumindest ein grobes Bild davon zu machen, welche zusätzlichen Kosten auf ihn zukommen können.

Diesen Anforderungen genügt die Regelung unter g) nicht. Sie ist inhaltlich unklar und damit nicht hinreichend bestimmt. Es ist offen, welche Versicherungen die „üblichen“ Versicherungen sein sollen und was unter den Kosten zu verstehen ist, die für den „Betrieb“ und die „Unterhaltung“ des „Gesamtobjekts“ anfallen. Die äußerst pauschalen Angaben ermöglichen es dem Mieter nicht, sich einen Überblick über die von ihm zu tragenden Kosten zu verschaffen.

2. OLG Düsseldorf Urteil vom 25.4.1991 – 10 U 178/90

Wortlaut der Klausel:

Der Mietvertrag enthält eine Klausel, „*dass für den Fall einer Erhöhung oder Neueinführung von Grundbesitzabgaben oder anderen Lasten und Kosten der Mieter verpflichtet ist, den auf das Mietobjekt entfallenden Anteil derselben vom Zeitpunkt ihrer Entstehung ab zusätzlich zu zahlen.*“

Leit- und Orientierungssätze:

1. Eine formularmäßig getroffene Bestimmung über die Abwälzung von die Mietsache betreffenden Kosten und Lasten auf den Mieter hält dann der Inhaltskontrolle nach dem AGBG nicht stand, wenn die Abrede den Mieter einem bei Vertragsabschluss unübersehbaren Kostenrisiko aussetzt.
2. Eine Mietvertragsklausel, die bestimmt, dass für den Fall einer Erhöhung oder Neueinführung von Grundbesitzabgaben oder anderen Lasten und Kosten der Mieter verpflichtet ist, den auf das Mietobjekt entfallenden Anteil derselben vom Zeitpunkt ihrer Entstehung ab zusätzlich zu zahlen, ist unwirksam.

3. OLG München Urteil vom 10.1.1997 – 21 U 2464/95

Wortlaut der Klausel:

„*Es besteht zwischen den Parteien Einigkeit darüber, dass der Mieter alle anfallenden Nebenkosten – soweit gesetzlich zulässig – zu tragen hat und dass diese nach dem von der Eigentümergemeinschaft des Objektes A zu beschließenden Abrechnungsmodus zu ermitteln sein werden.*“

Aus den Gründen:

Der Begriff der "Nebenkosten" ist dahingehend auszulegen, "dass die in § 27 der für preisgebundenen Wohnraum geltenden II. BV bezeichneten Betriebskosten geschuldet sind.

4. OLG Celle Urteil vom 16.12.1998 – 2 U 23/98

Wortlaut der Klausel:

„Alle auf das ... Mietobjekt entfallenden Betriebskosten gemäß ... der Anl. 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung gehen zu Lasten des Mieters ... neu entstehende Betriebskosten sind ab Entstehung dieser Kosten vom Mieter zu tragen.“

Leitsätze:

1. In Mietverträgen über Geschäftsräume, genügt die Verweisung auf II. BV § 27 Abs 2 (juris: BVO 2) zur bestimmten Bezeichnung der von dem Mieter zu tragenden Nebenkosten auch dann, wenn dem Mietvertrag nicht der Text der Anlage 3 zu II. BV § 27 Abs 2 beigefügt ist.
2. "Sonstige Betriebskosten" iSv Nr 17 Anlage 3 zu II. BV § 27 Abs 2 können auch bei der Vermietung von Geschäftsräumen nur solche Betriebskosten sein, die bei der Vermietung von Wohnräumen ebenfalls umlagefähig sind.
3. Bewachungskosten können im Einzelfall als "sonstige Betriebskosten" iSv Nr 17 Anlage 3 zu II. BV § 27 Abs 2 umlagefähig sein (entgegen OLG Düsseldorf, 1991-07-25, 10 U 1/91, MDR 1991, 964).

5. OLG Düsseldorf Urteil vom 14.5.2002 – 24 U 142/01

Wortlaut der Klausel:

„Vermieter trägt die Kosten für die Gebäude-Feuerversicherung für das Mietobjekt sowie die Grundsteuer. Alle übrigen Unkosten sind vom Mieter zu tragen. Dazu gehören insbesondere die Kosten für

...

sowie alle hier nicht gesondert aufgeführten Kosten in Ansehung des Mietobjekts.“

Leitsatz:

Im Gewerberaummietvertrag über Teileigentum ist die Abrede, der Mieter habe (neben im Einzelnen aufgeführten Betriebskosten) "alle hier nicht aufgeführten Kosten in Ansehung des Mietobjekts" zu tragen, unwirksam.

6. OLG Düsseldorf Urteil vom 26.9.2002 – 10 U 170/01

Wortlaut der Klausel:

„Sämtliche anfallenden Nebenkosten/Betriebskosten gehen anteilig zu Lasten des Mieters.

...“

Leitsatz:

Die Regelung in einem gewerblichen Mietvertrag, "Sämtliche anfallenden Nebenkosten/Betriebskosten gehen anteilig zu Lasten des Mieters. Hierfür leistet der Mieter eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung von (nicht ausgefüllt) DM + Mehrwertsteuer exkl. Stromkosten. Die Nebenkostenvorauszahlung wird jährlich aufgrund der tatsächlich anfallenden Kosten neu festgelegt", stellt wegen fehlender inhaltlicher Bestimmtheit keine wirksame Betriebskostenvereinbarung dar.

7. OLG Düsseldorf Beschluss vom 10.5.2007 – 24 U 204/06

Wortlaut der Klausel:

Der Mietvertrag enthält eine pauschale Übertragung „der Nebenkosten“ auf den Mieter.

Leitsätze:

1. Verteilt der Vermieter die Abrechnung von Nebenkosten für ein- und dasselbe Kalenderjahr auf mehrere Einzelrechnungen, so sind diese als Einheit zu betrachten (Bestätigung von Senat, 25. Juni 2002, 24 U 191/01, ZMR 2004, 27).

2. Der Vermieter darf die ihm von seinem Energieversorger berechneten und von ihm bezahlten "Verlustzuschläge" nicht ohne besondere Vereinbarung auf den Mieter umlegen, wenn der Mietvertrag eine Abrechnung nach Zwischenzählerständen des Mieters vorsieht.
3. Durch die einmalige Bezahlung nicht gerechtfertigter Nebenkosten kommt noch keine entsprechende Vertragsänderung zustande
4. Die vollständige Abwälzung von "Kosten für Hausmeister/Betriebsabteilung" in einem Formular-Mietvertrag ist unwirksam

8. LG Itzehoe Urteil vom 9.7.2009 – 7 O 191/08

Wortlaut der Klausel:

Der Mieter hat die Nebenkosten für „Wasser, Siel, Allgemein“ zu tragen.

Aus den Gründen:

Soweit die Beklagte mit der Widerklage die Rückzahlung von voraus gezahlten Nebenkosten verlangt, hat sie damit Erfolg. Denn die Vorauszahlungen bzw. Nachzahlungen der Beklagten auf die streitgegenständlichen Nebenkosten sind ohne Rechtsgrund erfolgt. Soweit sich die Kläger zur Begründung dieses Anspruchs auf die Bestimmung im Mietvertrag berufen, so verkennen sie, dass die streitgegenständlichen Nebenkosten mit dieser nicht wirksam vereinbart sind.

Vielmehr sind im Mietvertrag bestimmte Nebenkosten vereinbart, soweit darüber hinaus die Bezeichnung „allgemein“ eingeführt ist, reicht dies nicht aus, um damit weitere Ansprüche auf Nebenkosten zu begründen. Denn die Klausel genügt nicht dem Bestimmtheitsgebot des § 307 BGB.

9. OLG Hamm Urteil vom 2.12.2009 – 30 U 93/09

Wortlaut der Klausel in einem Pachtvertrag:

„Die Pächterin trägt spätestens ab dem Betriebsbeginn in vollem Umfang sämtliche Betriebs- und Nebenkosten.“

Leitsatz:

Wurde in einem Pachtvertrag (hier: Verpachtung eines Erlebnis-Schwimmbades durch eine Gemeinde) ohne nähere Konkretisierung nur allgemein vereinbart, dass der Pächter sämtliche Betriebs- und Nebenkosten übernehmen soll, so umfasst dies nicht in jedem Fall auch die Grundsteuern für das verpachtete Grundstück. Dabei scheidet die Einbeziehung der Grundsteuer als Nebenkosten in das Pachtverhältnis etwa dann aus, wenn die Vertragsparteien dem Pachtverhältnis eine Wirtschaftlichkeitsprognose zugrunde gelegt haben und innerhalb dieser Prognose die Grundsteuer nicht in Ansatz gebracht wurde.

10. OLG Düsseldorf Urteil vom 15.12.2011 – 10 U 96/11

Wortlaut der Klausel:

Der Mietvertrag enthält eine Klausel, nach der der Mieter u. a. auch *„sonstige Kosten im Zusammenhang mit Betrieb und Unterhaltung des Gebäudes“* zu tragen hat.

Leitsätze:

1. „Sonstige Betriebskosten“ (z. B. Kosten der Überwachungsanlage) können in einem Formularymietvertrag auf den gewerblichen Mieter nur übergewälzt werden, wenn sie im Einzelnen benannt sind.
2. Die vertragliche Formulierung „sonstige Kosten im Zusammenhang mit Betrieb und Unterhaltung des Gebäudes“ ist auch gegenüber dem Alleinmieter des Grundstücks in hohem Maße intransparent.
3. Kosten der Elektronikversicherung der Brandmeldeanlage sind Kosten der „Gebäude-, Haftpflichtversicherung“ i.S.v. § 2 Nr. 13 BetrKV.

4. Kosten der Überwachungsanlage sind keine Kosten des „Wach- und Schließdienstes“.
5. Kosten des Aufzugsnotrufs sind Kosten der Beaufsichtigung und Überwachung i.S.v. § 2 Nr. 7 BetrKV.
6. Kosten für den erstmaligen Anschluss des Aufzugsnotrufs sind begrifflich keine Betriebskosten, da sie nicht laufend entstehen.
7. Die im Klammerzusatz „(Tore, Klimaanlage, Heizung, Aufzug etc.)“ aufgeführten Wartungsbeispiele sind in Anwendung der Zweifelsregelung des § 305c Abs. 2 BGB als enumerativ einzustufen. Das Kürzel „etc.“ lässt nicht mit der notwendigen inhaltlichen Bestimmtheit erkennen, auf welche weiteren Bestandteile des Objekts sich die Wartungspflicht des Mieters erstrecken soll.

11. KG, Urteil vom 06.06.2016 – 8 U 40/15

Wortlaut der Klausel:

Betriebskosten haben „nach dem Verhältnis der Mietfläche zu den tatsächlich vermieteten Mietflächen im Objekt“ zu erfolgen.

Leitsatz:

1. Die vom Vermieter gestellte Formular Klausel, wonach die Nebenkosten im Verhältnis der Fläche des Mieters zu den "tatsächlich vermieteten Mietflächen im Objekt" erfolgen soll, ist wegen Abwälzung des Leerstandrisikos auf den Mieter auch in einem Gewerbemietverhältnis nach § 307 BGB unwirksam.
2. Die wegen Unwirksamkeit des vertraglichen Umlagemaßstabs bestehende Vertragslücke ist durch ergänzende Vertragsauslegung gemäß §§ 133, 157 BGB grundsätzlich dahin zu schließen, dass die Umlage im Verhältnis zur gesamten Nutzfläche des Objekts vorgenommen werden soll.

12. OLG Düsseldorf, Urteil vom 21.05.2015 - I-10 U 29/15 –

Inhalt der Klausel:

Die Betriebskosten sollten im Verhältnis der Mietfläche zu den „vermieteten Gebäudeflächen“ umgelegt werden.

Leitsatz:

Vereinbarungen hinsichtlich der Überbürdung eines Leerstandsrisikos auf den Mieter sind in Mietverträgen über Geschäftsräume formularvertraglich jedenfalls dann zulässig, wenn sie hinreichend klar formuliert sind und damit dem Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB genügen.

Aus den Gründen:

bb) Ebenso haltlos ist die Rechtsvorstellung von Beklagtem und Landgericht, durch die Parteivereinbarungen sei das Leerstandsrisiko in unzulässiger oder durch Auslegung zu korrigierender Weise dem Mieter aufgebürdet worden. Im Anwendungsbereich der Schlüssel 1 und 2 trifft dies von vornherein nicht zu, weil bei einer Kostenquotierung im Verhältnis von Miet- und "Gesamtbruttofläche" der auf leer stehende Flächen entfallende Kostenanteil ohnehin vom Vermieter zu tragen ist. In allen sonstigen Fällen ist die Überbürdung des Leerstandsrisikos durch die unmissverständlichen und deshalb einer "Auslegung" nach Art der angefochtenen Entscheidung unzugänglichen Absprachen zum Schlüssel 3 ("vermietete Gebäudeflächen") und die Regelung unter Ziff. 3.4 MV gedeckt ("vom Vermieter bzw. von Dritten genutzten Räumen und Flächen"). Vereinbarung dieser Art sind in Mietverträgen über Geschäftsräume individualvertraglich uneingeschränkt und formularvertraglich jedenfalls dann zulässig, wenn sie - wie hier - hinreichend klar formuliert sind und damit dem Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB genügen (Sternel, NZM 2006, 811, 814; Schmid, GuT 2011, 213, 215; jeweils mwN.); es kann daher dahinstehen, ob der seinerzeit als Insolvenzverwalter der Vermietergesellschaft tätige Beklagte sich auf eine Unwirksamkeit derartiger Klauseln überhaupt berufen könnte

3. Einzelne Nebenkostenpositionen3.1 Aufzugskosten**1. BGH Urteil vom 20.9.2006 – VIII ZR 103/06**

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Neben der Miete werden Betriebskosten im Sinne des § 27 der II. Berechnungsverordnung umgelegt und in Form von monatlichen Vorauszahlungen mit jährlicher Abrechnung erhoben. Die von dieser Vorauszahlung erfassten Betriebskosten sind in der ‚Betriebskostenaufstellung‘ enthalten, welche wesentlicher Vertragsbestandteil ist. Die monatliche Vorauszahlung beträgt danach z. Zt. Insgesamt EUR 75,--.

...

Die in Punkt 3.2 des Mietvertrags vom 11.6.2002 ausgewiesene monatliche Betriebskostenvorauszahlung setzt sich zur Zeit aus folgenden Positionen zusammen:

...

4. Aufzug/Aufzüge

...“

Leitsatz:

Die formularvertragliche Beteiligung des Mieters einer Erdgeschosswohnung an den Aufzugskosten benachteiligt diesen nicht unangemessen.

2. BGH Urteil vom 8.4.2009 – VIII ZR 128/08

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„§ 3. Miete und Nebenkosten.

2. Nebenkosten (z. B. Heizkostenvorschuss). Betriebskostenvorschuss gem. § 27 der II. BVO zurzeit 95 DM; Heizkostenvorauszahlung zurzeit 140 DM.

...

§ 4. Zahlung der Miete und der Nebenkosten. Die Nebenkosten für ... werden in Form monatlicher Abschlagszahlungen erhoben und sind jährlich nach dem Stichtag vom eines jeden Jahres mit dem Mieter abzurechnen.

...

§ 6. Benutzung der Aufzugsanlagen und Treppenhausreinigung.

1. Der Mieter ist berechtigt, vorhandene Aufzugsanlagen mitzubedenutzen.“

Leitsatz:

Eine formularmäßige Vereinbarung in einem Wohnraummietvertrag, durch die ein Mieter anteilig mit Kosten für einen Aufzug belastet wird, mit dem seine Wohnung nicht erreicht werden kann, weil sich der Aufzug in einem anderen Gebäudeteil befindet, benachteiligt den Mieter unangemessen.

3. OLG Düsseldorf Urteil vom 27.3.2012 – 24 U 123/11

Wortlaut der Klausel:

„§ 8 Nebenkosten

8.1 Zusätzlich zum Mietzins trägt der Mieter für das Mietobjekt gemäß § 1 die folgenden Kosten:

...

- die Kosten des Betriebes und der Wartung von Aufzügen*

...“

Aus den Gründen:

Im Mietvertrag ist in § 8 Nr. 1 ausdrücklich vereinbart, dass der Mieter die "Kosten des Betriebs und der Wartung von Aufzügen" zu tragen hat. Kosten des Aufzugsbetriebs sind umlagefähige Betriebskosten (Nr. 7 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV).

Dass das von dem Beklagten angemietete Ladenlokal im Erdgeschoss des Einkaufszentrums liegt, steht der Wirksamkeit der Beteiligung des Beklagten an den Aufzugskosten nicht entgegen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, der der erkennende Senat folgt, benachteiligt bei einem Wohnraummietvertrag die formularvertragliche Beteiligung des Mieters einer Erdgeschosswohnung an den Aufzugskosten diesen nicht unangemessen (BGH, NJW 2006, 3557). Entsprechendes gilt auch für gewerbliche Mietverhältnisse (vgl. z. B. Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummiete, 3.

Aufl., Rdnr. 659). Besondere Umstände, die ausnahmsweise eine abweichende Beurteilung rechtfertigen könnten, zeigt der Beklagte nicht auf. Gegen die Annahme einer unangemessen Benachteiligung spricht hier schon, dass der Mieter eines im Erdgeschoss eines Geschäftshauses gelegenen Ladenlokals regelmäßig von der Größe und dem Kundenaufkommen eines großen Geschäftshauses, in dem Aufzugsanlagen benötigt werden, profitiert.

3.2 Centermanagementkosten

1. BGH Urteil vom 3.8.2011 – XII ZR 205/09

Wortlaut der Klausel:

„§ 8.

(1) Sämtliche Nebenkosten des Einkaufszentrums, insbesondere alle Kosten des Betriebs und der Instandhaltung der technischen Anlagen, werden von allen Mietern anteilig getragen. Die Nebenkosten werden in ihrer tatsächlichen, nachgewiesenen Höhe ohne Beschränkung auf die in der Anlage 3 zu § 27 I der 2. Berechnungsverordnung aufgeführten Kosten auf die Mieter umgelegt. Insbesondere sind dies die Kosten für:

...

h) Hausmeister, Betriebspersonal, Center-Manager und Verwaltung.

...“

Leitsatz:

Die formularmäßig vereinbarte Klausel eines Gewerberaummietvertrages, die dem Mieter eines in einem Einkaufszentrum belegenen Ladenlokals als Nebenkosten des Einkaufszentrums zusätzlich zu den Kosten der "Verwaltung" nicht näher aufgeschlüsselte Kosten des "Center-Managements" gesondert auferlegt, ist intransparent und daher unwirksam.

2. BGH Urteil vom 26.9.2012 – XII ZR 112/10

Wortlaut der Klausel:

„§ 8/II.

1. Sämtliche Nebenkosten des Nahversorgungszentrums, insbesondere alle Kosten des Betriebs und der Instandhaltung der technischen Anlagen werden von allen Mietern anteilig getragen. Nebenkosten werden in ihrer tatsächlich nachgewiesenen Höhe ohne Beschränkung auf die in der Anl. 3 zu § 27 I der II. Berechnungsverordnung aufgeführten Kosten auf die Mieter umgelegt. Insbesondere sind dies die Kosten für:

... - Hausmeister, Betriebspersonal, Centermanager und Verwaltung

... .“

Leitsatz:

1. Die formularmäßig vereinbarte Klausel eines Mietvertrages über Geschäftsräume, die dem Mieter eines in einem Einkaufszentrum belegenen Ladenlokals als Nebenkosten nicht näher aufgeschlüsselte Kosten des "Centermanagers" auferlegt, ist intransparent und daher unwirksam; die Wirksamkeit einer daneben ausdrücklich vereinbarten Übertragung von Kosten der "Verwaltung" wird dadurch allerdings nicht berührt (Fortführung des Senatsurteils vom 3. August 2011, XII ZR 205/09, NJW 2012, 54).(Rn.14)(Rn.25)

3. OLG Rostock Urteil vom 13.12.2004 – 3 U 56/04

Wortlaut der Klausel:

Nr. 18 der dem Mietvertrag als Anlage beigefügten Nebenkostenaufstellung – mit den vom Mieter zu tragenden Nebenkosten – lautet:

„18. Kosten der Betreuung und Verwaltung des Objekts/der Liegenschaft.

Hierzu gehören alle Personalkosten (Vergütung, Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen), die Sachkosten, die Kosten für die Anmietung der benötigten Fläche bzw.

Räume, insbesondere für Centermanagement, Hausmeister, Sekretärin, einschl. der anfallenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten.“

Die Tätigkeit des Center-Managements war in Teil B Nr. 25.2 des Mietvertrags wie folgt umrissen:

„Das Centermanagement hat im Gesamtinteresse des Einkaufs-/Fachmarktcentrums und damit im Interesse aller Mieter unter anderem die Aufgabe, für die Werterhaltung des Objekts umsatzfördernde Maßnahmen, Überwachung der Einhaltung der mietvertraglichen Bestimmungen, die Instandhaltung, Wartung und Instandsetzung sowie die Regelung der Hausordnung, Parkplatzordnung sowie der Feuerschutzordnung Sorge zu tragen.“

Leitsatz:

Der Betreiber eines Einkaufszentrums kann die Kosten des Center-Managements in seinen Allgemeinen Geschäftsbedingungen auf die Ladenmieter umlegen; allerdings muss er aufschlüsseln, welche einzelnen Leistungen von dieser Kostenposition erfasst sind.

4. OLG Düsseldorf Beschluss vom 19.10.2009 – 24 U 129/08

Wortlaut der Klausel:

In Nr. 14 der „Betriebskostenaufstellung“ ist die Umlagefähigkeit der „Kosten für das vom Eigentümer eingesetzte Management“ vereinbart.

Orientierungssätze:

Eine Vereinbarung, mit der der Vermieter den Mieter von Gewerberäumen mit den Kosten einer von ihm beauftragten Hausverwaltung, auch eines Center-Managements, belastet, ist grundsätzlich zulässig (vgl. OLG Nürnberg, Urteil vom 21. März 1995, 3 U 3727/94, WuM 1995, 308). Liegen keine tragfähigen Erkenntnisse dazu vor, welche Tätigkeiten üblicherweise mit dem Center-Management verbunden sind, ist der Begriff der

Center-Managementkosten jedoch nicht hinreichend klar (vgl. KG, Urteil vom 8. Oktober 2001, 8 U 6267/00, NZM 2002, 954) und die vom Vermieter verwendete Klausel über die Umlagefähigkeit der Managementkosten kann bereits wegen unangemessener Benachteiligung i.S.d. § 307 Abs. 1 S. 2 BGB unwirksam sein.(Rn.22)

Weicht die Klausel über die Umlagefähigkeit der Managementkosten zudem in ihrer konkreten Ausgestaltung und Auswirkung erheblich von den Erwartungen des Mieters ab und muss selbst ein geschäftlich versierter Partner mit ihr vernünftigerweise nicht rechnen, ist die Klausel auch als Überraschungsklausel i.S.d. § 305 c BGB nicht Vertragsbestandteil geworden.

5. LG Köln Urteil vom 23.8.2010 – 15 O 211/07

Wortlaut der Klausel:

„Als Betriebskosten gelten auch Betriebs-, Wartungs- und sonstige Kosten für alle gemeinschaftlichen und/oder technischen Einrichtungen, Kosten für Objektbetreuung durch Fremdfirmen (Centermanagement), ... Kosten der Bewachung und Betreuung des Gesamtobjektes einschließlich der Gestellung des hierfür erforderlichen Personals,

...

Sonstige Kosten für alle gemeinschaftlichen und/oder technischen Einrichtungen

...“

Orientierungssätze:

1. Die Klausel in einem Formularymietvertrag, nach der die Kosten für kaufmännische und technische Objektbetreuung auf den Mieter umgelegt werden, ist nicht hinreichend transparent und benachteiligt den Mieter daher in unangemessener Weise (Abgrenzung BGH, 9. Dezember 2009, XII ZR 109/08, NJW 2010, 671) (Rn.66) (Rn.68) (Rn.69).
2. Hausmeisterkosten können nur zu 80% auf den Mieter abgewälzt werden, wenn die Dienstleistungen, die im Rahmen der Tätigkeit des Hausmeister erbracht werden, teil-

weise als Verwaltungsdienstleistungen zu charakterisieren sind und eine Vereinbarung über diese Verwaltungskosten nicht getroffen wurde.

3.3. Grundsteuer

1. BGH Urteil vom 17. 02. 2016 - XII ZR 183/13

Wortlaut der Klausel:

Die Grundsteuer zahlt die Vermieterin. Erhöhungen gegenüber der bei Übergabe des Objekts erhobenen Grundsteuer tragen die Mieter (...).

Leitsatz:

Die in einem Mietvertrag über Gewerberäume enthaltene AGB-Klausel

"Die Grundsteuer zahlt die Vermieterin. Erhöhungen gegenüber der bei Übergabe des Objekts erhobenen Grundsteuer tragen die Mieter."

ist hinsichtlich der durch die Vermietbarkeit des bebauten Grundstücks bedingten Grundsteuererhöhung nicht eindeutig und daher zu Lasten des Verwenders auszu-
legen.

3.4 Hausmeisterkosten

1. BGH Urteil vom 6.4.2005 – XII ZR 158/01

Wortlaut der Klausel:

„7. Nebenkosten.

1. Sämtliche Nebenkosten des Einkaufszentrums, insbesondere die Kosten des Betriebs, der Instandhaltung und der Gemeinschaftsanlagen einschließlich der Verkehrsflächen, werden unbeschadet notwendiger Sonderregelungen von allen Mietern anteilig nach laut Mietvertrag in Anspruch genommener Bruttomietflächen im Verhältnis zur gewerblichen Bruttomietfläche insgesamt getragen. Die Nebenkosten werden in ihrer tatsächlichen, nachgewiesenen Höhe ohne Beschränkung auf die gem. § 27 der II. Berechnungsverordnung (als Anlage beigefügt) aufgeführten Kosten umgelegt, soweit sie

nicht direkt abgerechnet werden. Die Nebenkosten für das Einkaufszentrum betreffen insbesondere:

...

g) Kosten der für das Gesamtobjekt notwendigen und/oder üblichen Versicherungen sowie alle für den Betrieb, die Unterhaltung, Bewachung und Verwaltung notwendigen Kosten einschließlich der Gestellung und Unterbringung des hierfür erforderlichen Personals

...“

Leitsatz:

Die formularmäßige Auferlegung der Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlich genutzter Flächen und Anlagen auf den Mieter ohne Beschränkung der Höhe nach verstößt gegen § 9 AGBG/§ 307 Abs. 1, 2 BGB.

2. BGH Urteil vom 26.9.2012 – XII ZR 112/10

Wortlaut der Klausel:

„§ 8/II.

1. Sämtliche Nebenkosten des Nahversorgungszentrums, insbesondere alle Kosten des Betriebs und der Instandhaltung der technischen Anlagen werden von allen Mietern anteilig getragen. Nebenkosten werden in ihrer tatsächlich nachgewiesenen Höhe ohne Beschränkung auf die in der Anl. 3 zu § 27 I der II. Berechnungsverordnung aufgeführten Kosten auf die Mieter umgelegt. Insbesondere sind dies die Kosten für:

...

- Hausmeister, Betriebspersonal*
- die Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen einschließlich der Kosten des Betriebs...*

...“

Aus den Gründen:

aa) Zutreffend weist die Revision allerdings darauf hin, dass die formularmäßige Übertragung von Hausmeisterkosten in der Geschäftsraummiete jedenfalls dann keinen grundsätzlichen Bedenken begegnet, wenn zur Ausfüllung des in den Vertragsbedingungen verwendeten Hausmeisterbegriffes auf Nr. 14 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung bzw. in § 2 Nr. 14 BetrKV zurückgegriffen werden kann. Nach der gesetzlichen Definition gehören zu den Kosten des Hauswarts die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die dem Hauswart für seine Arbeit gewährt werden, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Soweit es den Tätigkeitsbereich des Hausmeisters angeht, beschränken sich die Verordnungen somit auf die (negative) Regelung, welche Bestandteile der einem Hausmeister gezahlten Vergütung nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Inhalt und Bedeutung des Hausmeisterbegriffes werden vom Ordnungsgeber dagegen ersichtlich als bekannt vorausgesetzt; hinsichtlich der Anforderungen an die Transparenz vertraglicher Bestimmungen können keine strengeren Maßstäbe angelegt werden.

bb) Unter den hier obwaltenden Umständen hat das Berufungsgericht aber entscheidungserheblich darauf abgestellt, dass die in Nr. 14 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung enthaltene Beschränkung der umlagefähigen Hausmeisterkosten durch den zweiten Einleitungssatz zu § 8/II Nr. 1 des Mietvertrages ausdrücklich ausgeschlossen worden ist. Mit Recht weist das Berufungsgericht daher darauf hin, dass diese vertragliche Gestaltung es dem Vermieter ermöglicht, über die Umlage der Hausmeistervergütung auch einen Teil der Kosten für die Instandsetzung und Instandhaltung von Gemeinschaftsflächen auf die Mieter abzuwälzen. Eine solche Regelung zu den Hausmeisterkosten ist nur dann wirksam, wenn der Mieter insgesamt durch eine Kostenobergrenze gegen die "uferlose" Übertragung der Erhaltungslast für Allgmeinebereiche geschützt ist (vgl. auch OLG Düsseldorf ZMR 2008, 45, 46; OLG Frankfurt Urteil vom 17. Januar 2008 - 27 U 25/07 - juris Rn. 13; Langenberg Betriebs- und Heizkostenrecht 6. Aufl. Rn. B 95).

3. OLG Dresden, Urteil vom 20.01.2016 – 5 U 1329/15 (blue pencil)

Inhalt der Klausel:

Die Miete beinhaltet nach Ziffer III.1 des Mietvertrages neben der Grundmiete u.a. eine Vorauszahlung auf die Betriebskosten und verweist diesbezüglich in einem Klammersatz auf § 6 der Allgemeinen Vertragsvereinbarungen Gewerberaummietvertrag (AVG). § 6 Nr. 1 AVG definiert die in seinem ersten Absatz im einzelnen aufgezählten Betriebskosten, die auch die Kosten für den Hauswart beinhalten, unter Verweis auf § 1 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV). Während § 6 Nr. 1 Abs. 1 AVG unter Bezugnahme auf die Betriebskostenverordnung diejenigen Posten nennt, die zu den Betriebskosten gehören, fingiert die Regelung im 2. Absatz des § 6 Nr. 1 AVG solche Positionen als Betriebskosten, die, obwohl eigentlich nicht zu diesen gehörend, zusätzlich auf die Gewerberaummieterin umgelegt werden können sollen. Die Mieterin ist der Ansicht, dass sie überhaupt keine Hauswartkosten schuldet und verlangt klageweise die Rückzahlung der Hauswartkosten insgesamt.

Leitsätze:

1. Die formularmäßig vereinbarte Regelung in § 6 Nr. 1 Abs. 2 Allgemeine Vertragsvereinbarungen Gewerberaummietvertrag (AGV) eines Gewerberaummietverhältnisses, wonach auch solche Positionen als umlagefähige Betriebskosten gelten, obwohl sie eigentlich nach [§ 2 Nr. 14 BetrKV](#) nicht zu diesen gehören, ist nach den [§§ 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB](#) unwirksam, da danach Kosten des Hauswerts für Betrieb, Unterhaltung, Wartung und Instandhaltung verschiedener technischer Vorrichtungen nach Flächenanteilen umgelegt werden könnten und zwar unabhängig davon, ob sie allein durch das Alter der im Objekt befindlichen Anlagen oder durch das Verhalten Dritter, dem Mieter nicht zurechenbarer Personen, erforderlich werden.
2. In diesem Fall ist die Wirksamkeit der übrigen mietvertraglichen Klausel nach dem sog. blue pencil Test danach zu bestimmen, ob der unwirksame Teil der Klausel gestrichen werden kann, ohne dass der Sinn des anderen Teils darunter leidet. Wird daher hinsichtlich der Hauswartkosten auf die gesetzliche Bestimmung des [§ 2 Nr. 14 BetrKV](#) Bezug genommen, so bleibt diese Bezugnahme als trennbare Teilbestimmung wirksam.
3. Wird bei einer Beheizung mittels Fernwärme in der formularmäßig vereinbarten Regelung der Begriff der "Heizkosten" nicht selbst definiert, aber auf die "gesetzlichen Bestimmungen" Bezug genommen, so gehören zu den umlagefähigen Kosten auch das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend § 7 Abs. 2 HeizKV.

Aus den Gründen:

Die Miete beinhaltet nach Ziffer III.1 des Mietvertrages neben der Grundmiete u.a. eine Vorauszahlung auf die Betriebskosten und verweist diesbezüglich in einem Klammerzusatz auf § 6 der Allgemeinen Vertragsvereinbarungen Gewerberaummietvertrag (AVG). § 6 Nr. 1 AVG definiert die in seinem ersten Absatz im einzelnen aufgezählten Betriebskosten, die auch die Kosten für den Hauswart beinhalten, unter Verweis auf § 1 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV). In § 2 Nr. 14 i.V.m. § 1 BetrKV definiert der Verordnungsgeber als Kosten für den Hauswart "die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden". Durch diese Bezugnahme schließt § 6 Nr. 1 Abs. 1 der AVG aus, dass die in die Abrechnung eingestellten Beträge solche Kosten für den Hauswart beinhalten dürfen, die mit der Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder Hausverwaltungstätigkeiten einhergehen und begegnet insoweit keinen grundsätzlichen Bedenken (vgl. dazu BGH, Urteil vom 26.09.2012 – XII ZR 112/10 –, NJW 2013, 41 Rn. 19).

Die durch die Bezugnahme auf die Betriebskostenverordnung in zulässiger Weise vorgenommene Definition der Kosten für den Hauswart wird nicht durch § 6 Nr. 1 Abs. 2 AVG unzulässig abgeändert. Während § 6 Nr. 1 Abs. 1 AVG unter Bezugnahme auf die Betriebskostenverordnung diejenigen Posten nennt, die zu den Betriebskosten gehören, fingiert die Regelung im 2. Absatz des § 6 Nr. 1 AVG solche Positionen als Betriebskosten, die, obwohl eigentlich nicht zu diesen gehörend, zusätzlich auf die Gewerberaummieterin umgelegt werden können sollen. Die Regelung in § 6 Nr. 1 Abs. 2 Satz 1 AVG nimmt nicht auf § 6 Nr. 1 Abs. 1 AVG Bezug und ändert diesen nicht inhaltlich ab. Es handelt sich vielmehr um zwei voneinander unabhängige Regelungen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs können inhaltlich voneinander trennbare, einzeln aus sich heraus verständliche Regelungen in AGB auch dann Gegenstand einer gesonderten Wirksamkeitsprüfung sein, wenn sie in einem äußeren sprachlichen Zusammenhang mit anderen - unwirksamen - Regelungen stehen. Nur wenn der als wirksam anzusehende Teil im Gesamtgefüge des Vertrags nicht mehr sinnvoll, insbesondere der als unwirksam beanstandete Klauselteil von so einschneidender Bedeutung ist, dass von einer gänzlich neuen, von der bisherigen völlig abweichenden Vertragsgestaltung gesprochen werden muss, ergreift die Unwirksamkeit der Teilklausel die Gesamtklausel (BGH, Urteil vom 10.10.2013 – III ZR 325/12 –, NJW 2014, 141 Rn. 14). Die inhaltliche Trennbarkeit einer Klausel und damit ihre Zerlegung in einen inhaltlich zulässigen und einen inhaltlich unzulässigen Teil ist immer dann gegeben, wenn der unwirksame Teil der Klausel gestrichen werden kann, ohne dass der Sinn des anderen Teils darunter leidet (sog. blue-pencil-test); ob beide Bestimmungen den gleichen Regelungsgegenstand betreffen ist dabei unerheblich (BGH a.a.O.).

Streichet man die in § 6 Nr. 1 AVG im ersten Satz des zweiten Absatzes enthaltene unwirksame Regelung, haben die in § 6 Nr. 1 AVG im ersten Absatz definierten Kosten für den Hauswart unter Berücksichtigung der Definition in den §§ 1, 2 Nr. 14 BetrKV einen zulässigen Inhalt. Die vom Landgericht zu Recht als unwirksam erachtete Regelung in § 6 Nr. 1 Abs. 2 Satz 1 AVG ist bereits optisch von der Regelung über die eigentlichen Betriebskosten abgesetzt, was dagegen spricht, dass durch sie eine inhaltlicher Änderung der im ersten Absatz unter Bezugnahme auf die Betriebskostenverordnung enthaltenen, im einzelnen aufgezählten Positionen vorgenommen werden sollte. Außerdem betreffen die Regelungen in § 6 Nr. 1 Abs. 1 AVG einerseits und in § 6 Nr. 1 Abs. 2 AVG andererseits inhaltlich nicht denselben Regelungsgegenstand. Insoweit weicht der vom Senat zu entscheidende Fall von dem vom BGH im Urteil vom 18.03.2015 – VIII ZR 21/13 –, NJW 2015, 1874) entschiedenen Fall ab, der die Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen zum Gegenstand hatte, die die Durchführung verschiedener Schönheitsreparaturen betraf. Bei der in dem vom BGH entschiedenen Fall dem Mieter im Mietvertrag auferlegten Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen handelte es sich um eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht. Im vorliegenden Fall ergibt sich aus Ziffer III. 1 des Mietvertrages die Pflicht zur Tragung der Betriebskosten. Während § 6 Nr. 1 Abs. 1 AVG Positionen aufführt, die bereits gesetzlich als Betriebskosten definiert sind, fingiert die unwirksame Regelung lediglich zusätzliche Positionen als umlegbar, die per se nicht zu den Betriebskosten zählen und gestrichen werden können, ohne Einfluss auf die die Betriebskosten im engeren Sinne betreffende Regelung zu haben.

Damit konnte die Beklagte in den streitgegenständlichen Betriebskostenabrechnungen die Kosten für den Hauswart grundsätzlich auf die Klägerin umlegen.

3.5. Versicherungen:

1. BGH Urteil vom 6.4.2005 – XII ZR 158/01

Wortlaut der Klausel:

„7. Nebenkosten.

1. Sämtliche Nebenkosten des Einkaufszentrums, insbesondere die Kosten des Betriebs, der Instandhaltung und der Gemeinschaftsanlagen einschließlich der Verkehrsflächen, werden unbeschadet notwendiger Sonderregelungen von allen Mietern anteilig nach laut Mietvertrag in Anspruch genommener Bruttomietflächen im Verhältnis zur gewerblichen Bruttomietfläche insgesamt getragen. Die Nebenkosten werden in ihrer tatsächlichen, nachgewiesenen Höhe ohne Beschränkung auf die gem. § 27 der II. Berechnungsverordnung (als Anlage beigefügt) aufgeführten Kosten umgelegt, soweit sie

nicht direkt abgerechnet werden. Die Nebenkosten für das Einkaufszentrum betreffen insbesondere:

...

g) Kosten der für das Gesamtobjekt notwendigen und/oder üblichen Versicherungen

...“

Aus den Gründen:

Ohne Erfolg wendet sich die Revision allerdings gegen die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass die Nebenkosten für "Versicherungen" und "Centermanager" wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot nicht wirksam auf die Beklagte übertragen worden seien.

a) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB). Nach § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB kann sich eine unangemessene Benachteiligung auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist. Gerade bei Vereinbarungen zur Übertragung von Mietnebenkosten kommt diesem Transparenzgebot eine besondere Bedeutung zu. Mietnebenkosten sind Bestandteil der Miete. Die Angemessenheit und Marktgerechtigkeit der von ihm zu zahlenden Miete kann der Mieter nur dann verlässlich beurteilen, wenn er sich anhand einer ausdrücklichen und inhaltlich genügend bestimmten Umlagevereinbarung zumindest ein grobes Bild davon machen kann, welche zusätzlichen Kosten neben der Grundmiete auf ihn zukommen können (Senatsurteil vom 6. April 2005 - XII ZR 158/01 - NZM 2005, 863, 865). Abzustellen ist dabei auf die Erkenntnismöglichkeit eines durchschnittlichen Mieters zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses (Senatsurteil vom 24. Februar 2010 - XII ZR 69/08 - NZM 2010, 279 Rn. 8 mwN).

... b) Nach den oben genannten Maßstäben ist die Übertragung der Kosten für "Versicherungen" unwirksam. Die Klausel ist inhaltlich unklar, weil sie dem Mieter keine Anhaltspunkte dafür bietet, im Rahmen seiner wirtschaftlichen Kalkulation Art und Höhe der möglicherweise auf ihn zukommenden Versicherungskosten abschätzen zu können. Der Senat hat aus diesem Grunde schon vergleichbare Klauseln, welche bei der Geschäftsraummieta eine Übertragung der Kosten für "übliche Versicherungen" zum Gegenstand hatten, im Hinblick auf einen Verstoß gegen das Transparenzgebot für unwirksam erachtet (Senatsurteil vom 6. April 2005 - XII ZR 158/01 - NZM 2005, 863, 865).

2. BGH Urteil vom 26.9.2012 – XII ZR 112/10

Wortlaut der Klausel:

„§ 8/II.

1. Sämtliche Nebenkosten des Nahversorgungszentrums, insbesondere alle Kosten des Betriebs und der Instandhaltung der technischen Anlagen werden von allen Mietern anteilig getragen. Nebenkosten werden in ihrer tatsächlich nachgewiesenen Höhe ohne Beschränkung auf die in der Anl. 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung aufgeführten Kosten auf die Mieter umgelegt. Insbesondere sind dies die Kosten für:

... .Versicherungen“

Aus den Gründen:

b) Nach den oben genannten Maßstäben ist die Übertragung der Kosten für "Versicherungen" unwirksam. Die Klausel ist inhaltlich unklar, weil sie dem Mieter keine Anhaltspunkte dafür bietet, im Rahmen seiner wirtschaftlichen Kalkulation Art und Höhe der möglicherweise auf ihn zukommenden Versicherungskosten abschätzen zu können. Der Senat hat aus diesem Grunde schon vergleichbare Klauseln, welche bei der Geschäftsraummiete eine Übertragung der Kosten für "übliche Versicherungen" zum Gegenstand hatten, im Hinblick auf einen Verstoß gegen das Transparenzgebot für unwirksam erachtet (Senatsurteil vom 6. April 2005 - XII ZR 158/01 - NZM 2005, 863, 865).

Entgegen der Auffassung der Revision kann zur Ausfüllung des im Vertrag verwendeten Versicherungsbegriffes auch nicht auf die in Nr. 13 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung bzw. nunmehr in § 2 Nr. 13 BetrKV enthaltene Definition zurückgegriffen werden. Zwar steht einer Heranziehung dieser für die Wohnraummiete geltenden Regelwerke als Hilfsmittel zur Bestimmung umlegbarer Kosten nicht grundsätzlich entgegen, dass sie für die Geschäftsraummiete nicht einschlägig sind. Im vorliegenden Fall scheidet ein Auslegungsrückgriff auf die genannten Bestimmungen allerdings aus, denn unabhängig davon, dass sich die maßgeblichen Regelungen in der II.

Berechnungsverordnung bzw. in der BetrKV nicht allgemein zu Versicherungskosten, sondern nur zu einer Definition der Kosten für die Sach- und Haftpflichtversicherung verhalten, hat das Berufungsgericht mit Recht darauf abgestellt, dass eine Beschränkung der auf den Mieter umzulegenden Versicherungskosten auf die Kosten der in Nr. 13 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung gesetzlich definierten Versicherungen nach der eindeutigen Formulierung in den Einleitungssätzen zu § 8/II Nr. 1 des Mietvertrages ausgeschlossen werden sollte. Ergibt sich aus dem Vertrag aber die ausdrückliche Bestimmung, dass eine Beschränkung auf die in der II. Berechnungsverordnung bzw. der BetrKV gesetzlich definierten Sach- und Haftpflichtversicherungen nicht gewollt ist, kann eine Auslegung des in der Klausel verwendeten Versicherungsbegriffes nicht zu dem Ergebnis führen, dass (nur) gerade diese gesetzlich definierten Versicherungen auf den Mieter übertragen worden seien.

3. OLG Düsseldorf Urteil vom 2.2.1995 – 10 U 39/94

Wortlaut der Klausel:

Nach einer im Mietvertrag enthaltenen Klausel hat der Mieter u. a. die „Kosten einer Gebäuderechtsschutzversicherung“ zu tragen.

Aus den Gründen:

1.) Auf die in den Betriebskostenabrechnungen 1991 und 1992 aufgeführten Positionen Rechtsschutzversicherung (1.238,64 DM und 1.991,80 DM) hat der Kläger keinen Anspruch. Dabei kann dahinstehen, ob die mietvertragliche Regelung der Betriebskosten eine vom Kläger gestellte Allgemeine Geschäftsbedingung ist oder individuell ausgehandelt wurde; für letzteres kann immerhin sprechen, daß die Betriebskostenklausel in § 3 des Mietvertrages der Parteien von derjenigen im Mietvertrag mit der Vormieterin P. und derjenigen mit den Vorvormietern S. abweicht. Selbst wenn die mietvertragliche Regelung zum Umfang der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten keine Allgemeine Geschäftsbedingung darstellt, ist die Regelung, soweit sie eine Rechtsschutzversiche-

zung betrifft, dennoch nichtig gemäß § 138 BGB; andernfalls folgt ihre Unwirksamkeit schon aus §§ 3, 9 AGBG.

Zwar steht es den Parteien eines Mietvertrages, auf den die Wohnraumschutzvorschriften nicht anwendbar sind, grundsätzlich frei, die vom Mieter zu übernehmenden "Betriebskosten" zu dessen Lasten extensiv festzulegen. Dieser Dispositionsbefugnis auf der einen Seite entspricht auf der anderen Seite die Verpflichtung des Mieters, keine anderen als die ausdrücklich festgelegten Betriebskosten zahlen zu müssen. Diese Dispositionsfreiheit findet ihre Grenze allerdings durch das Verbot der Sittenwidrigkeit und des Wuchers bzw. durch das AGBG, soweit es zur Anwendung gelangt. Diese Grenze ist hier überschritten:

Zum einen ist zu berücksichtigen, daß unter "Betriebskosten" gemeinhin - nur - diejenigen Kosten verstanden werden, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, des Grundstücks oder der Anlagen des Grundstücks laufend entstehen, § 27 der zweiten Berechnungsverordnung. Diese Legaldefinition gilt unmittelbar zwar nur für den Bereich des preisgebundenen Wohnraums; gleichwohl kommt sie auch für gewerbliche Mietverträge in Betracht, wenn - wie hier - gerade zum Umschreiben der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten auf § 27 der zweiten Berechnungsverordnung und dessen Anlage 3 Bezug genommen wird. Zu den Betriebskosten in diesem Sinne gehören die Kosten einer privaten, sich auf das vermietete Gebäude beziehenden Rechtsschutzversicherung nicht; sie sind keiner der in der Anlage 3 aufgeführten Kostengruppen zuzuordnen.

4. KG Berlin Urteil vom 3.12.2007 – 8 U 19/07

Wortlaut der Klausel:

Der Mietvertrag enthält unter der Überschrift: „*Gebrauch und Pflege der Mieträume, Schönheitsreparaturen*“ u. a. auch eine Bestimmung, in der zum einen die Verpflichtung des Mieters zum Abschluss verschiedener Versicherungen auf seine Kosten geregelt wird. Zum anderen verpflichtet sich der Mieter, die durch seinen Gewerbebetrieb fällig

werdenden Prämienenerhöhung der allgemeinen Hausratversicherung infolge Risikoerhöhung zu tragen.

Orientierungssatz:

1. Die Kosten einer bei Abschluss des Mietvertrages nicht bestehenden besonderen Feuerversicherung kann nicht auf die Mieter umgelegt werden, wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass mit der im Mietvertrag ohne weitere Kostenbenennung genannten Position "Sach- und Haftpflichtversicherungen" auch die Kosten für eine besondere Feuerversicherung gemeint sein sollten.

OLG Düsseldorf Urteil vom 21. Mai 2015 – I-10 U 29/15

Nach dem Formularvertrag hatte der Mieter die „Kosten der Versicherung“ zu tragen.

Aus den Gründen:

Die Umlagefähigkeit einer Betriebskostenart entbindet den Vermieter von Geschäftsräumen nicht von seiner sich aus §§ 241 Abs. 2, 242 BGB ergebenden Verpflichtung zur Einhaltung des betriebskostenrechtlichen Wirtschaftlichkeitsgebots (dazu unten II.10.c) mwN.); dieses ist nur dann gewahrt, wenn im Einzelfall für das jeweils versicherte Gebäude eine Versicherung gegen Terrorakte erforderlich und die konkret abgeschlossene Versicherung angemessen ist, also ein vernünftiger Vermieter, der ein vertretbares Kosten-Nutzen-Verhältnis im Auge hat, eine solche Versicherung abgeschlossen hätte. Dies ist nur dann anzunehmen, wenn konkrete Umstände vorliegen, die die Gefahr eines Gebäudeschadens durch einen terroristischen Angriff begründen; ist ein solcher Schaden dagegen unwahrscheinlich oder kann er lediglich nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, entspricht es keiner vernünftigen Bewirtschaftung, dieses rein theoretische Risiko mit erheblichem finanziellem Aufwand abzusichern. Zu gefährdeten Gebäuden in diesem Sinne gehören lediglich solche mit Symbolcharakter (zum Beispiel der Eiffelturm), Gebäude, in denen staatliche Macht ausgeübt wird (militärische Einrichtungen, Regierungs- und Parlamentsgebäude), Gebäude, in denen sich regelmäßig eine große Anzahl von Menschen aufhält (Bahnhöfe, Flughäfen, Touristenattraktionen, Sportstadien, Büro- oder Einkaufszentren), sowie Gebäude, die sich in

unmittelbarer Nachbarschaft der genannten Gebäude befinden (BGH aaO., Rn. 20 ff.; Fritz, NJW 2011, 1048, 1051; Günter, WuM 2012, 587, 595).

Nichts davon trifft auf die Immobilien der Klägerin zu; weder eine (ohnehin längst erloschene) "Prominenz der Gebäude" noch eine nicht näher ausgeführte "große Anzahl" von Arbeitnehmern oder sonstiger "Personen, die sich täglich darin aufhalten", sind für sich allein Indikatoren für eine Terrorgefährdung. Allein noch verbleibende Vorgaben der "finanzierenden Banken" sind zur Rechtfertigung der Umlage von vornherein bedeutungslos, weil sie allein in die Verantwortungssphäre des kreditbedürftigen Eigentümers/Vermieters fallen und ihn von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Mieter nicht zu befreien vermögen.

3.6. Verwaltungskosten:

1. BGH Urteil vom 3.8.2011 – XII ZR 205/09

Wortlaut der Klausel:

„§8.

(1) Sämtliche Nebenkosten des Einkaufszentrums, insbesondere alle Kosten des Betriebs und der Instandhaltung der technischen Anlagen, werden von allen Mietern anteilig getragen. Nebenkosten werden in ihrer tatsächlich nachgewiesenen Höhe ohne Beschränkung auf die in der Anlage 3 zu § 27 I der II. Berechnungsverordnung aufgeführten Kosten auf die Mieter umgelegt. Insbesondere sind dies die Kosten für:

...

(h) Hausmeister, Betriebspersonal, Center-Manager und Verwaltung.

...“

Aus den Gründen:

Der im Mietvertrag verwendete Begriff der "Verwaltungskosten" ist hinreichend bestimmt im Sinne des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB (Senatsurteile vom 24. Februar 2010 - XII ZR 69/08 - NJW-RR 2010, 739 Rn. 9 und BGHZ 183, 299 = NJW 2010, 671 Rn. 23 mwN). Wie auch das Berufungsgericht erkannt hat, kann zur Ausfüllung des Begriffs der Verwaltungskosten auf die im Wesentlichen übereinstimmenden Definitionen in § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV und § 26 Abs. 1 II. Berechnungsverordnung zurückgegriffen werden. Dass diese Regelungen für die Geschäftsraummiete nicht einschlägig sind, steht ihrer Heranziehung als Hilfsmittel zur näheren Bestimmung der umlegbaren Kosten nicht im Wege. Auch die Herausnahme der Verwaltungskosten aus den umlegbaren Kosten nach der Betriebskostenverordnung hindert nicht daran, im Bereich der Geschäftsraummiete zur Ausfüllung des Begriffs der Verwaltungskosten auf die vorhandene gesetzliche Definition zurückzugreifen (Senatsurteil BGHZ 183, 299 = NJW 2010, 671 Rn. 24 mwN). Zwar fallen bei gewerblichen Mietobjekten andere Verwaltungskosten an als bei der Wohnungsmiete. Daraus folgt aber nicht, dass die gesetzliche Definition bei der Gewerbemiete nicht sinnvoll anzuwenden wäre. Wenn die im Einzelfall anfallenden Verwaltungskosten auch weitere als die gesetzlich definierten Positionen erfassen, so folgt daraus allein, dass die Kosten insoweit bei Heranziehung der gesetzlichen Definition nicht umlegbar sind. Die Transparenz des Begriffs der Verwaltungskosten wird dadurch aber nicht ausgeschlossen. Verbleibende Unklarheiten gehen überdies nach § 305 c Abs. 2 BGB zu Lasten des Klauselverwenders (Senatsurteil BGHZ 183, 299 = NJW 2010, 671 Rn. 25).

Auch im Hinblick auf die Höhe der entstehenden Kosten bedurfte es keiner näheren Konkretisierung in den allgemeinen Geschäftsbedingungen und auch nicht der Festlegung einer Höchstgrenze, zumal zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht feststehen musste, welche Kosten entstehen werden. Vielmehr hatte die Klägerin ein legitimes Interesse an der variablen Ausgestaltung der Kostenregelung. Der Vermieter kann die Verwaltungskosten im Rahmen des Ortsüblichen und Notwendigen umlegen. Daraus ergibt sich gleichzeitig, dass die Kosten nicht zu einem Überraschungseffekt führen. Wenn sie sich im Rahmen des Ortsüblichen halten, können sie von dem gewerblichen Mieter wenigstens im Groben abgeschätzt werden (vgl. Senatsurteil BGHZ

183, 299 = NJW 2010, 671 Rn. 27 f. mwN; vom 24. Februar 2010 - XII ZR 69/08 - NJW-RR 2010, 739 Rn. 11 und vom 4. Mai 2011 - XII ZR 112/09 - GuT 2011, 48 Rn. 11). Gegen die Umlegung überhöhter oder nicht erforderlicher Kosten ist der Mieter schließlich durch das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot hinreichend geschützt, das den Vermieter dazu verpflichtet, den Mieter von der Umlegung nicht erforderlicher Kosten freizustellen (Senatsurteile BGHZ 183, 299 = NJW 2010, 671 Rn. 11 und vom 4. Mai 2011 - XII ZR 112/09 - GuT 2011, 48 Rn. 19).

5. OLG Düsseldorf Urteil vom 27.3.2012 – 24 U 123/11

Wortlaut der Klausel:

„§8 Nebenkosten

8.1 Zusätzlich zum Mietzins trägt der Mieter für das Mietobjekt gemäß § 1 die folgenden Kosten:

...

- *die Kosten der Geschäfts- und Hausverwaltung*

...“

Orientierungssatz:

Die in einem gewerblichen Mietverhältnis vereinbarte Formulklausel zur Umlage von Kosten der Geschäfts- und Hausverwaltung ist nicht überraschend im Sinne des § 305c Abs. 1 BGB und benachteiligt den Mieter auch nicht im Sinne von § 307 BGB unangemessen. (Rn.72) Jedoch darf auch der Vermieter von Geschäftsräumen nach Treu und Glauben nur solche Kosten auf den Mieter umlegen, die dem Wirtschaftlichkeitsgebot genügen. Erhebt der Mieter Ansprüche bzw. Einwendungen wegen einer Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots trägt er die Darlegungs- und Beweislast für eine Pflichtverletzung.

OLG Hamm, Urteil vom 08.06.2017 – 18 U 9/17

Wortlaut der Klausel:

§ 3 Mietzins, Zahlungsbeginn und Kautions

1. Die monatliche Miete für das Mietobjekt beträgt

a) Grundmiete EUR 3.780,00

b) Mietnebenkostenvorauszahlungen (§ 4) EUR 1.350,00

insgesamt also EUR 5.130,00

...

§ 4 Mietnebenkosten

1. Der Mieter ist verpflichtet, neben der Miete die Mietnebenkosten zu zahlen, auf die er gemäß § 3 Nr. 1 Vorauszahlungen leistet. Mietnebenkosten sind alle "Betriebskosten i.S. der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 ... sowie die in der Anlage 2 ergänzend aufgeführten Positionen und Kostenarten". Soweit danach "Wartungen" abgerechnet werden können, handelt es sich um Systemwartungen, die kleinere Instandhaltungen sowie den Austausch von Klein- und Verschleißteilen ... beinhalten. ...

2. Den Umlageschlüssel legt der Vermieter nach billigem Ermessen fest, wobei verbrauchsabhängige Kosten - soweit möglich - nach abgelesenen Zählerwerten verteilt werden. Der Vermieter ist jederzeit berechtigt, den Umlageschlüssel im gesetzlichen Rahmen zu ändern, wenn dies sachlich geboten ist. ...

3. ...

4. Der Vermieter kann die Vorauszahlungen in entsprechender Anwendung des § 560 Abs. 4 BGB anpassen. ...

Die Anlage 2 zum Mietvertrag enthält unter der Überschrift "Nebenkosten gemäß § 4 AVB" neunzehn Ziffern, die jeweils Kostenpositionen bezeichnen und sich in ihrer Reihenfolge bezüglich der Ziff. 1. - 15. im Wesentlichen an § 2 BetrKV orientieren. Auszugsweise heißt es darin:

14. Die Kosten

für den Hausmeister

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, für den Hausmeister, ohne dass ein Abzug für evtl. geleistete Verwaltungs- und Instandsetzungstätigkeit erfolgen muss.

für die Hausverwaltung

die Kosten der Hausverwaltung (unabhängig davon, ob der Vermieter sie selbst vornimmt oder einen Dritten mit dieser Leistung beauftragt) werden pauschal mit 4% der Jahresnettomiete berechnet und gehören in dieser Höhe zu den umlagefähigen Nebenkosten.

...

18. Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlicher Flächen, Anlagen und Einrichtungen werden pauschaliert mit 4% der Jahresgrundmiete angesetzt.

Leitsatz:

Weist ein formularmäßiger, dem Mieter gestellter Mietvertrag aus, dass sich die Miete aus „Grundmiete“ und „Nebenkostenvorauszahlungen“ zusammensetzt und enthält eine im Mietvertrag im Zusammenhang mit der Regelung der „Mietnebenkosten“ erwähnte (gleichfalls vorformulierte) Anlage auch Nebenkostenpositionen, die – gemäß den Ausführungen in dieser Anlagen – mit einem bestimmten Pauschalbetrag angesetzt und in dieser Höhe als zu den umlagefähigen Nebenkosten gehörig definiert werden (im konkreten Fall auf einen bestimmten Prozentsatz der Jahres(-netto-)miete, kann es sich dabei um eine überraschende Klausel i. S. v. § 305 c Abs. 1 BGB handeln.

3.7. Verkehrssicherungspflichten:

1. BGH Urteil vom 6.4.2005 – XII ZR 158/01

Wortlaut der Klausel:

„7. Nebenkosten.

1. Sämtliche Nebenkosten des Einkaufszentrums, insbesondere die Kosten des Betriebs, der Instandhaltung und der Gemeinschaftsanlagen einschließlich der Verkehrsflächen, werden unbeschadet notwendiger Sonderregelungen von allen Mietern anteilig nach laut Mietvertrag in Anspruch genommener Bruttomietflächen im Verhältnis zur gewerblichen Bruttomietfläche insgesamt getragen. Die Nebenkosten werden in ihrer tatsächlich nachgewiesenen Höhe ohne Beschränkung auf die gem. § 27 der II. Berechnungsverordnung (als Anlage beigefügt) aufgeführten Kosten umgelegt, soweit sie nicht direkt abgerechnet werden. Die Nebenkosten für das Einkaufszentrum betreffen insbesondere:

...

(d) Wasser- und Kanalgebühren, ferner die Müllabfuhrgebühren und Kaminfegergebühren bzw. Kosten für Wegereinigung (Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht) und sonstiger öffentlicher Abgaben

...“

Aus den Gründen:

Dagegen sind die Regelungen unter d) und h) inhaltlich nicht zu beanstanden. Durch die unter h) ausdrücklich erfolgte Bezugnahme auf die Betriebskosten gemäß dem (damaligen) § 27 II BV und den - dem Mietvertrag beigefügten - Betriebskostenkatalog der Anlage 3 zu § 27 II BV haben die Parteien die dort im einzelnen aufgeführten Betriebskosten wirksam vereinbart. Bei der Regelung unter d) handelt es sich im Wesentlichen um die in den Ziffern 2, 3, 8 und 12 der in Anlage 3 genannten Betriebskosten.

3.8. Wartungskosten:

OLG Frankfurt Urteil vom 16. Oktober 2015 – 2 U 216/14

Inhalt der Klausel:

Der Mieter hat „*sämtliche Wartungskosten*“ zu tragen

Leitsatz:

In der Geschäftsraummiete ist die Übertragung der Verpflichtung, "sämtliche Wartungskosten" als Betriebskosten zu tragen, auch ohne nähere Auflistung der einzelnen Kosten und ohne Begrenzung der Höhe nach in Allgemeinen Geschäftsbedingungen wirksam. Vor überhöhten Forderungen ist der Mieter durch das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot ausreichend geschützt.

XVIII: Salvatorische Klauseln

Vorbemerkungen:

Der Verwender hat das Zusammenspiel mit dem Verbot der geltungserhaltenden Reduktion zu beachten:

- salvatorische Erhaltungsklauseln, nach denen im Fall der Unwirksamkeit einer Regelung der verbleibende Teil des Mietvertrages wirksam sein soll, ist nicht zu beanstanden,
- das gleiche gilt für salvatorische Ersetzungsklauseln, wonach anstelle einer unwirksamen Bestimmung eines Vertrages die gesetzliche Regelung treten soll,
- salvatorische Ersetzungsklauseln sind unwirksam, wenn anstelle einer unwirksamen Regelung eine andere wirksame Regelung treten soll, deren wirtschaftliche Folgen denen der unwirksamen Regelung soweit möglich zu entsprechen hat,
- Regelungen mit der Formulierung „soweit gesetzlich zulässig“ sind regelmäßig unzulässig.

1. Salvatorische Erhaltungsklauseln:

1. BGH Urteil vom 6.4.2005 – XII ZR 132/03

Wortlaut der Klauseln:

„Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise gegen zwingendes Recht verstoßen oder aus anderen Gründen nichtig oder unwirksam sein, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.“

Aus den Gründen:

Der Vertrag ist auch nicht nach § 139 BGB gesamtnichtig, ohne daß es einer Entscheidung darüber bedarf, ob die formunwirksame Einräumung eines Vorkaufsrechts durch dessen Eintragung in das Grundbuch geheilt wurde oder nicht. Mit zutreffender Begründung hat das Berufungsgericht nämlich aus der salvatorischen Erhaltungsklausel des §

20 Satz 1 des "Mietvertrages" gefolgert, daß hier entgegen der Regelung des § 139 BGB eine Vermutung für die Wirksamkeit der von der Vereinbarung des Vorkaufsrechts nicht betroffenen mietvertraglichen Regelungen besteht, die die Klägerin nicht hat widerlegen können. Zu Recht hat das Berufungsgericht die Wirksamkeit dieser salvatorischen Erhaltungsklausel nicht in Zweifel gezogen, obwohl es an anderer Stelle hat dahinstehen lassen, ob es sich bei den Vereinbarungen der Vertragsparteien um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, und für diesen Fall im Hinblick auf §§ 6 Abs. 2, 9 Abs. 1 AGBG Bedenken gegen die Wirksamkeit der salvatorischen Ersetzungsklausel des § 20 Satz 2 des "Mietvertrages" geäußert hat. Beide Klauseln sind nämlich inhaltlich trennbar und einzeln aus sich heraus verständlich (vgl. BGHZ 145, 203, 212). Denn die Klausel, daß eine nichtige oder unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen ist, die dem wirtschaftlich Gewollten in zulässiger Weise am nächsten kommt, kann ohne weiteres gestrichen werden, ohne daß darunter der Sinn der vorhergehenden Klausel leidet, nach der die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen erhalten bleibt, falls einzelne Bestimmungen des Vertrages ganz oder teilweise nichtig oder unwirksam sind (vgl. MünchKomm-BGB/Basedow 4. Aufl. § 306 Rdn. 18). Bei Erhaltungsklauseln einerseits und Ersetzungsklauseln andererseits handelt es sich um zwei unterschiedliche Arten von salvatorischen Klauseln (vgl. MünchKomm-BGB/Mayer-Maly/Busche 4. Aufl. § 139 Rdn. 5); eine Erhaltungsklausel ist auch in gewerbemietrechtlichen Allgemeinen Geschäftsbedingungen unbedenklich (vgl. Michalski/Römermann NJW 1994, 886, 887) und stellt auch für sich allein eine sinnvolle Regelung dar.

2. Salvatorische Ersetzungsklauseln:

1. BGH Urteil vom 15.5.1991 – VIII ZR 38/90

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Wenn und insoweit eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung.“

Aus den Gründen:

a) Nach Auffassung des Berufungsgerichts steht einer Inhaltskontrolle dieser Klausel § 8 AGBG entgegen, da die Klausel nicht von Rechtsvorschriften abweiche und auch keine ergänzende Regelung enthalte, vielmehr lediglich die aus § 6 AGBG folgende Rechtslage wiedergebe. Daß in der Klausel der Gesetzestext nicht wörtlich aufgenommen sei, könne eine Irreführung des Mieters nicht bewirken. Soweit im Text ein Verstoß gegen "zwingende gesetzliche Vorschriften" erwähnt sei, seien damit auch unwirksame Geschäftsbedingungen gemeint. Daß an deren Stelle die gesetzliche Regelung treten solle, entspreche der Rechtslage, wie sie aus § 6 Abs. 2 AGBG folge.

b) Hiergegen wendet sich die Revision des Klägers vergebens. Die in Rede stehende Klausel besagt bei zutreffendem Verständnis lediglich, daß bei Verstoß einzelner Bestimmungen des Mietvertrages gegen gesetzliche Vorschriften, die zur Unwirksamkeit der fraglichen Bestimmungen führen, die entsprechende gesetzliche Regelung gelten soll. Unter dem Begriff "zwingende gesetzliche Vorschriften" fällt damit auch das AGB-Gesetz, das jedenfalls in seinen für die Unwirksamkeit der Klausel maßgeblichen §§ 9-11 AGBG zwingender Natur ist (Ulmer in Ulmer/Brandner/Hensen, Einl. 34); ob sich die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen in AGB aus ihrer Nichtvereinbarkeit mit wesentlichen Grundgedanken der dispositiv ausgestalteten gesetzlichen Regelung ergibt (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 AGBG), ist entgegen der Ansicht der Revision unerheblich. Ist in einem solchen Fall eine Bestimmung unwirksam, soll nach der beanstandeten Klausel an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung treten; dies entspricht der Vorschrift des § 6 Abs. 2 AGBG. Eine solche deklaratorische Klausel, welche lediglich den Inhalt der einschlägigen gesetzlichen Regelung wiederholt, unterliegt der Inhaltskontrolle nicht (BGHZ 91, 55, 57; 106, 42, 45; 106, 259, 263; Brandner in Ulmer/Brandner/Hensen, § 8, Rdnr. 23; Wolf in Wolf/Horn/Lindacher, § 8, Rz. 19; Palandt/Heinrichs, § 8 AGBG, Rdnr. 6).

2. BGH, Urteil vom 6.4.2005 – XII ZR 132/03

Wortlaut der Klausel:

„Die nichtige oder unwirksame Bestimmung ist durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlich gewollten in zulässiger Weise am nächsten kommt.“

Aus den Gründen:

Der Vertrag ist auch nicht nach § 139 BGB gesamtnichtig, ohne daß es einer Entscheidung darüber bedarf, ob die formunwirksame Einräumung eines Vorkaufsrechts durch dessen Eintragung in das Grundbuch geheilt wurde oder nicht. Mit zutreffender Begründung hat das Berufungsgericht nämlich aus der salvatorischen Erhaltungsklausel des § 20 Satz 1 des "Mietvertrages" gefolgert, daß hier entgegen der Regelung des § 139 BGB eine Vermutung für die Wirksamkeit der von der Vereinbarung des Vorkaufsrechts nicht betroffenen mietvertraglichen Regelungen besteht, die die Klägerin nicht hat widerlegen können. Zu Recht hat das Berufungsgericht die Wirksamkeit dieser salvatorischen Erhaltungsklausel nicht in Zweifel gezogen, obwohl es an anderer Stelle hat dahinstehen lassen, ob es sich bei den Vereinbarungen der Vertragsparteien um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, und für diesen Fall im Hinblick auf §§ 6 Abs. 2, 9 Abs. 1 AGBG Bedenken gegen die Wirksamkeit der salvatorischen Ersetzungsklausel des § 20 Satz 2 des "Mietvertrages" geäußert hat.

Beide Klauseln sind nämlich inhaltlich trennbar und einzeln aus sich heraus verständlich (vgl. BGHZ 145, 203, 212). Denn die Klausel, daß eine nichtige oder unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen ist, die dem wirtschaftlich Gewollten in zulässiger Weise am nächsten kommt, kann ohne weiteres gestrichen werden, ohne daß darunter der Sinn der vorhergehenden Klausel leidet, nach der die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen erhalten bleibt, falls einzelne Bestimmungen des Vertrages ganz oder teilweise nichtig oder unwirksam sind (vgl. MünchKomm-BGB/Basedow 4. Aufl. § 306 Rdn. 18). Bei Erhaltungsklauseln einerseits und Ersetzungsklauseln andererseits handelt es sich um zwei unterschiedliche Arten von salvatorischen Klauseln (vgl. MünchKomm-BGB/Mayer-Maly/Busche 4. Aufl. § 139 Rdn. 5); eine Erhaltungsklausel ist auch in gewerbemietrechtlichen Allgemeinen Geschäftsbedingungen unbedenklich (vgl. Mi-

chalski/Römermann NJW 1994, 886, 887) und stellt auch für sich allein eine sinnvolle Regelung dar.

3. LG Köln Urteil vom 4.2.1987 – 26 O 120/86

Wortlaut der Klausel aus einem Kaufvertrag:

„Die Vertragsparteien verpflichten sich, eine unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Regelung zu ersetzen, die ihr im wirtschaftlichen Ergebnis am nächsten kommt und dem Vertragszweck am besten entspricht.“

Orientierungssatz:

Eine Klausel die die Vertragsparteien abweichend von AGBG § 6 Abs 2 verpflichtet, eine unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Regelung zu ersetzen, die ihr im wirtschaftlichen Ergebnis am nächsten kommt und dem Vertragszweck am besten entspricht, führt zu einer unangemessenen Benachteiligung des Kunden, indem sie ihn davon abhalten soll, gegen unangemessene AGB-Klauseln des Verwenders vorzugehen.

4. Kammergericht Berlin Urteil vom 28.5.1997 – Kart U 5068/96

Wortlaut der Klausel aus einem Pflegeheimvertrag:

„... Anstelle einer rechtsunwirksamen Bestimmung soll eine rechtswirksame treten, die dem Willen der Vertragspartner weitestgehend entspricht.“

Sonstige salvatorische Klauseln:

1. BGH Urteil vom 26.11.1984 – VIII ZR 214/83

Wortlaut der

Klausel aus einem Kfz-Vertragshändlervertrag:

„Soweit das Gesetz nicht etwas anderes zwingend vorschreibt, ...“

Aus den Gründen:

Könnte der Klauselverwender mit einer derartigen Einschränkung alle unzulässigen Klauseln vor dem Unterlassungsgebot bewahren, so wäre das Verfahren nach §§ 13 ff AGBG ohne Sinn. Dies gilt unter Kaufleuten ebenso wie im nichtkaufmännischen Verkehr.

2. BGH Urteil vom 26.6.1991 – VIII ZR 231/90

Wortlaut der Klausel aus einem Kaufvertrag:

„... Soweit gesetzlich zulässig...“

Leit- und Orientierungssätze:

1. Der endgültige und gleichzeitige Ausschluß von Wandelung und Minderung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen ist auch im kaufmännischen Geschäftsverkehr unangemessen, selbst wenn dem Vertragspartner des Verwenders stattdessen ein Rücktrittsrecht eingeräumt ist.

...

3. Der Verwender einer aus zwei Teilen bestehenden Klausel, deren einer Teil nur Bestand haben kann, wenn der andere Teil unwirksam ist (hier: Wiederaufleben des gesetzlichen Wandlungsanspruchs wegen Unangemessenheit des endgültigen Wandlungsausschlusses auch unter Kaufleuten), kann sich schon wegen des Gebots der Transparenz vorformulierter Vertragsbedingungen nicht auf die Unwirksamkeit des anderen Klauselteils berufen. Denn der Vertragspartner könnte durch die Klauselgestal-

tung an der Wahrnehmung beider in den zwei Klauselteilen ausgeschlossenen Rechte (hier: Wandelung und Minderung) gehindert werden und sich mit dem ihm in den Geschäftsbedingungen belassenen unzureichenden Recht (hier: Rücktritt) begnügen.

3. BGH Urteil vom 27.1.1993 – XII ZR 141/91

Wortlaut der Klausel aus einem Pachtvertrag:

„Auf das Recht zur Aufrechnung, Minderung (Herabsetzung des Pachtpreises) und Zurückbehaltung verzichtet der Pächter, soweit dies gesetzlich zulässig ist und soweit nicht mit rechtskräftig festgestellten Forderungen die vorgenannten Rechte geltend gemacht werden.“

Orientierungssätze:

1. Es ist zulässig, in Gaststättenpachtverträgen formularmäßig den Ausschluß von Minderung, Aufrechnung und der Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechtes, soweit es sich nicht um rechtskräftig festgestellte oder unstreitige Gegenforderungen handelt, sowie den Ausschluß der Haftung für anfängliche Sachmängel vorzusehen.
2. Unwirksam ist in einem Gaststättenpachtvertrag die Klausel, daß dann, wenn der Pächter die Konzession für die Gaststätte nicht erhalte, der Vertrag mit dem Zeitpunkt der Erteilung des Versagungsbescheids als aufgelöst gilt. Denn sie bürdet dem Pächter auch dann das Risiko der behördlichen Erlaubnis auf, wenn die Versagung auf vom Verpächter zu vertretenden Mängeln des Pachtobjekts beruht.

4. BGH Urteil vom 12.10.1995 – I ZR 172/93

Wortlaut der Klausel aus AGB für Schwertransporte und Kranarbeiten:

„...soweit gesetzlich zulässig...“

Aus den Gründen:

... Das Berufungsgericht ist zutreffend von dem in Rechtsprechung und Schrifttum anerkannten Grundsatz ausgegangen, daß auch im kaufmännischen Verkehr formularmäßige Haftungsausschlüsse regelmäßig unwirksam sind, sofern sie auch vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten des Unternehmers selbst oder seiner leitenden Angestellten umfassen. Derartige uneingeschränkte Haftungsfreizeichnungen, die nicht nach dem Verschuldensgrad differenzieren, sind - wie alle Klauseln, die gegen die §§ 9-11 AGBG verstoßen - insgesamt unwirksam und lassen sich grundsätzlich nicht im Wege der geltungserhaltenden Reduktion auf einen zulässigen Inhalt - z.B. auf den Haftungsausschluß in den Fällen leichter Fahrlässigkeit - zurückführen (BGH, Urt. v. 20.1.1983 - VII ZR 105/81, BB 1983, 527, 530; BGHZ 84, 109, 114 ff.; 96, 18, 25 f.; 106, 259, 267; 120, 108, 122; Hensen in Ulmer/Hensen/Brandner aaO § 11 Nr. 7 Rdn. 28; Wolf in Wolf/Horn/Lindacher aaO § 11 Nr. 7 Rdn. 27). Dies gilt in der Regel auch im kaufmännischen Verkehr (vgl. BGHZ 92, 308, 315). Einschränkungen vom Verbot der geltungserhaltenden Reduktion sind nur ausnahmsweise anerkannt worden (so für die Bereiche der ADSP und der AGNB, vgl. BGH, Urt. v. 4.5.1995 - I ZR 90/93, TranspR 1995, 381, 382 f.).

5. BGH Urteil vom 5.3.2013 – VIII ZR 137/12

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„...soweit gesetzlich zulässig...“

Leitsatz:

Der Zusatz "soweit gesetzlich zulässig" beseitigt die Unwirksamkeitsfolge der gegen die gesetzlichen Regelungen über Allgemeine Geschäftsbedingungen verstoßenden Regelung nicht. Denn derartige salvatorische Klauseln sind ihrerseits unwirksam, weil sie gegen das Verständlichkeitsgebot verstoßen. Das gilt auch für das Wohnraummietrecht.

XIX: Schiedsklauseln und Schiedsgutachtenklauseln

Vorbemerkungen:

Formularmäßige Schiedsklauseln sind im Grundsatz wirksam, wenn sie den §§ 1025 ff. ZPO entsprechen und die Vertragspartner nicht unangemessen benachteiligt werden. Unparteilichkeit der Schiedsrichter, Geltung des Spruchs für beide Parteien sowie die Gestaltung eines fairen Verfahrens müssen geregelt sein.

Bei Schiedsgutachtenklauseln ist zu beachten:

- Rechte gemäß § 319 BGB dürfen nicht eingeschränkt werden, persönliche Unparteilichkeit des Schiedsgutachters muss gewährleistet sein und dessen Wahl in einem geeigneten Verfahren erfolgen,
- Vertragspartner darf nicht mit unverhältnismäßig hohen Nachteilen belastet werden.

1. Schiedsklauseln:

1.BGH Urteil vom 10.10.1991 – III ZR 141/90

Wortlaut der Klausel aus einem Kaufvertrag:

„Die Verkäuferin hat das Recht, unter Ausschluss des ordentlichen Rechtswegs ein Schiedsgericht anzurufen. Für diesen Fall vereinbaren die Parteien als Grundlage §§ 1025 bis 1048 ZPO. Zur Vermeidung höherer Kosten soll möglichst die Ernennung eines Solo-Arbiters angestrebt werden. Ergibt sich dazu keine Möglichkeit, so hat jede Partei das Recht, einen Arbitrer zu bestellen. Unterlässt es eine Partei, den Arbitrer innerhalb der gestellten Frist zu bestellen und bekannt zu geben, so hat die andere Partei das Recht, bei der Handelskammer in B. zu beantragen, den Arbitrer für die im Verzuge befindliche Partei zu benennen. Einigen sich die bestellten Arbitrer bei der Urteilsfindung nicht, so ernennen sie einen Obmann. Einigen sie sich über diese Person nicht, so be-

stimmt jeder Arbitrer einen Obmann und ernennen diesen durch Losentscheidung. Die schiedsgerichtliche Entscheidung der ernannten Arbitrer oder des ernannten Obmanns ist endgültig und für beide Parteien bindend.“

Leit- und Orientierungssätze:

1. Eine Schiedsklausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen kann auch dann unwirksam sein, wenn die Art des vorgesehenen Schiedsgerichts, dessen Anrufung allein vom Willen des Verwenders abhängt, besorgen läßt, daß es andere - mißbilligte - Klauseln nicht als unwirksam erkennen wird.
2. Eine Inhaltskontrolle einer Schiedsklausel nach AGBG § 9 ist auch bei Verwendung unter Vollkaufleuten möglich (Fortführung BGH, 1986-06-26, III ZR 200/85).
3. Eine Schiedsklausel in AGBs ist nicht nur unzulässig, wenn allein dem Verwender das Recht zusteht, zwischen der Anrufung eines Schiedsgerichts oder eines staatlichen Gerichts zu wählen, sondern auch, wenn die Besorgnis besteht, daß in das Schiedsgericht rechtsunkundige Mitglieder benannt werden, die zwar die fachliche Seite beurteilen, nicht aber das gesamte Regelwerk im Lichte des AGBG würdigen können und folglich die Gefahr besteht, daß unzulässige Klauseln in den AGBs für den Schiedsspruch herangezogen werden.

2. BGH Urteil vom 13.1.2005 – III ZR 265/03

Wortlaut der Klausel aus einem Kontoeröffnungsvertrag:

„Zuständigkeit des Schiedsgerichts. Alle Streitigkeiten aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der ..., ihren Aufsichtsratsmitgliedern, ihren Vorständen, ihren Mitarbeitern und Erfüllungsgehilfen und den Kunden werden unter Ausschluss des ordentlichen Rechtswegs durch ein Schiedsgericht entschieden. Das Schiedsgericht ist für alle etwaigen Streitigkeiten, die sich aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag bzw. in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Geschäftsbesorgungsvertrag ergeben, gleich aus welchem Rechtsgrund (z. B. aus Nichterfüllung, Unmöglichkeit, positiver Forderungsverletzung und Verletzung von Pflichten bei Vertragsverhandlungen, aus unerlaubter Handlung, aus schlüssigem Abschluss eines Beratungsvertrags und sonstigen gesetzlichen

in Zusammenhang mit dem Geschäftsbesorgungsvertrag stehenden Schuldverhältnissen etc.), unter Ausschluss des ordentlichen Rechtswegs zuständig.

...

Schließlich werden auch Streitigkeiten über die Wirksamkeit und Auslegung dieses Schiedsvertrags

... durch das Schiedsgericht entschieden.“

Leitsätze:

1. Den Parteien der Schiedsvereinbarung ist es nach dem Inkrafttreten des Schiedsverfahrens-Neuregelungsgesetzes verwehrt, eine Kompetenz-Kompetenz des Schiedsgerichts zu begründen mit der Folge, daß dessen Zuständigkeitsbeurteilung die staatlichen Gerichte bindet.
2. Aufgrund einer Kompetenz-Kompetenz-Klausel ist das staatliche Gericht nicht gehalten, vor einer Entscheidung über die Schiedseinrede die Zuständigkeitsentscheidung des Schiedsgerichts (§ 1040 Abs. 1 Satz 1 ZPO) abzuwarten.
3. Eine Schiedsabrede, an der ein Verbraucher beteiligt ist, kann durch formularmäßigen Schiedsvertrag getroffen werden, sofern die Formerfordernisse des § 1031 Abs. 5 ZPO erfüllt sind. Es ist nicht erforderlich, daß auf Seiten des Verwenders ein besonderes Bedürfnis an der Einsetzung des Schiedsgerichts besteht.

3. OLG Koblenz Hinweisbeschluss vom 23.4.2010 – 1 U 833/09

Wortlaut der Klausel aus einem Werkvertrag:

„Über Streitigkeiten zwischen Vertragsparteien ... entscheidet ein Schiedsgericht unter Ausschluss des Rechtswegs nach den Bestimmungen der §§ 1025 ff. ZPO. Die jeweils Klagende hat die Kostenvorschüsse für das aus zwei Schiedsrichtern bestehende Schiedsgericht zu zahlen, die nach der Kostenentscheidung auszugleichen sind.“

Leitsätze:

1. Eine Schiedsklausel kann jedenfalls dann wirksam in einen Bauvertrag einbezogen werden, wenn sie für beide Parteien den Rechtsweg zur staatlichen Gerichtsbarkeit derogiert und Rechtsstreitigkeiten zwischen den Vertragsparteien umfassend dem Schiedsgericht zuweist (Abgrenzung zu BGH, 10. Oktober 1991, III ZR 141/90, BGHZ 115, 324 = NJW 1992, 575) (Rn.9).
2. Die beklagte Partei darf sich im Verfahren vor dem staatlichen Gericht auf eine "prozessuale Verteidigung" beschränken; zur "sachlichen Verteidigung" ist sie hier grundsätzlich nicht gehalten. Der Einrede des Schiedsvertrages kann insofern nicht der Einwand der Arglist (§ 242 BGB) entgegengehalten werden.

Schiedsgutachtensklauseln:**1. BGH Urteil vom 9.7.1981 – VII ZR 139/80**

Wortlaut der Klausel aus einem Architektenvertrag:

„3. Honorar: für die in diesem Vertrag festgelegten und zur Abwicklung des Bauvorhabens erforderlichen weiteren Leistungen des Architekten (ohne Sonderwünsche) wird ein Pauschalhonorar vereinbart, das baldmöglich von der Bautreuhand auf folgender Grundlage bestimmt wird:

...

2. Die Bautreuhand schätzt als endgültige Honorargrundlage für alle Leistungsphasen des Architekten die Herstellungskosten nach Erfahrungswerten, wofür eingabereife Pläne und Kubikmeterberechnung Voraussetzung sind.“

Aus den Gründen:

Die Klausel ist unwirksam, denn sie verwehrt es dem Architekten, bis zu 90 % seines gesamten Honorars auch in solchen Fällen zu verlangen, in denen das mit dem sich

aus § 8 Abs. 2 i.V. mit § 15 Abs. 2 Nr. 8 HOAI für Abschlagszahlungen ergebenden Leitbild nicht vereinbar ist.

Insgesamt gesehen - und eine solche Betrachtungsweise ist geboten- besteht somit die erhebliche Gefahr, daß der Architekt bei der Ermittlung der Grundlagen für die Honorarberechnung durch die Beklagte, wie in der beanstandeten Klausel vorgesehen, nicht der von ihm erbrachten Leistung entsprechend angemessen entlohnt wird. Das steht im Widerspruch zu wesentlichen Grundgedanken der HOAI. Durch diese Regelung wird der Architekt deshalb entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt (§ 9 AGBG). Übergeordnete Interessen der Bauherren oder der Beklagten als Baubetreuerin, denen nicht auf andere, für den Architekten tragbare Weise gerecht zu werden wäre, sind nicht ersichtlich. Die Klausel ist daher aus den angeführten Gründen unwirksam, ohne daß es darauf ankommt, ob sie es noch aus anderen Gründen wäre.

2. BGH Urteil vom 14.7.1987 – X ZR 38/86

Wortlaut der Klausel aus einem Kfz-Werkstattvertrag:

„Bestreitet der Auftragnehmer das Vorliegen eines gewährleistungspflichtigen Mangels, entscheidet die für den Sitz des Auftragnehmers zuständige Schiedsstelle des Kraftfahrzeughandwerks.“

Leitsatz:

Die Klausel in Kfz-Reparaturbedingungen, die nach ihrem Wortlaut vorschreibt, beim Bestreiten des Vorliegens eines gewährleistungspflichtigen Mangels durch den Auftragnehmer sei die Schiedsstelle des Kraftfahrzeughandwerks anzurufen, und den Eindruck erweckt, deren Entscheidung sei endgültig und der Rechtsweg ausgeschlossen, benachteiligt den Auftraggeber unangemessen im Sinne des AGBG § 9 Abs 1 iVm AGBG § 9 Abs 2 Nr 1.

XX: Schönheitsreparaturen

Vorbemerkungen:

Die Entscheidungen des VIII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofes zu Schönheitsreparaturen sind aufgrund der klaren Tendenzen in der Rechtsprechung umfassend auf die Geschäftsraummiete übertragbar.

Wirksame Klauseln setzen voraus:

- kein starrer Fristenplan,
- keine Überschreitung der in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV genannten Schönheitsreparaturen,
- keine Einschränkung des Dekorationsermessens während des laufenden Mietverhältnisses,
- Dekorationsvorgaben, die sich nur das Mietende beschränken, dürfen nicht zu einengend gestaltet werden,
- Mieter muss das Recht haben, selbst zu renovieren, keine Kombination mit unwirksamen Klauseln, wie Endrenovierung (Summierungseffekt),
- keine Verpflichtung zur Anfangsrenovierung bei unrenovierten Räumen, soweit keine angemessene Kompensation gewährt wird.

Grundlegende Entscheidung des 8. Zivilsenats zur Renovierungspflicht bei unrenoviert überlassenen Räumen

1. BGH, Urteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnungsmietvertrag:

"§ 4 Nr. 6

Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen.

Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

[...]

§ 14 Nr. 1

Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich:

2

Unter § 12 Nr. 2 des Mietvertrages ist nach dem vorgedruckten Text "Hinsichtlich des Zustandes der Mietsache werden folgende Feststellungen getroffen: ..." handschriftlich ergänzt:

"Der Mietvertrag wird per 1.10.2002 geschlossen. Mietzahlung ab 15. Oktober 2002, da Mieter noch Streicharbeiten in 3 Zimmern vornimmt".

Leitsätze:

1. a) Die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt (insoweit Aufgabe von BGH, Rechtsentscheid vom 1. Juli 1987 - VIII ARZ 9/86, BGHZ 101, 253).
2. b) Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder völlig abgewohnt ist. Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist, wobei solche Gebrauchsspuren außer Acht bleiben, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Es kommt letztlich darauf an, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.
3. c) Angesichts der Vielgestaltigkeit der Erscheinungsformen unterliegt die Beurteilung, ob eine Wohnung dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist, einer in erster Linie dem Tatrichter vorbe-

haltenen Gesamtschau unter umfassender Würdigung aller für die Beurteilung des Einzelfalles maßgeblichen Umstände.

d) Beruft der Mieter sich auf die Unwirksamkeit der Renovierungsklausel, obliegt es ihm, darzulegen und im Bestreitensfall zu beweisen, dass die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war. Die Darlegungs- und Beweislast für die Gewährung einer angemessenen Ausgleichsleistung trifft den Vermieter.

OLG Celle, Urteil vom 13.07.2016 – 2 U 45/16

Wortlaut der Klausel:

*„Die **laufenden** Schönheitsreparaturen hat der Mieter **während der Mietzeit** auf eigene Kosten fachgerecht vorzunehmen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Streichen von Wänden, Decken und Böden, Heizkörpern einschließlich Rohren, Innentüren sowie Fenstern und Außentüren von innen. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht, dem Zweck und der Art der Mieträume entsprechend regelmäßig auszuführen, wenn das Aussehen der Räume mehr als nur unerheblich den Gebrauch beeinträchtigt.“*

Leitsatz:

Die höchstrichterliche Rechtsprechung zur Unwirksamkeit der formularmäßigen Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert übergebenen Wohnung ohne die Gewährung eines angemessenen Ausgleichs ist auf die Vermietung unrenoviert übergebener Geschäftsräume zu übertragen.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 16.02.2016 – I - 24 U 23/15

Leitsatz:

Auch bei der Vermietung von Gewerberäumen ist auf die formularmäßige Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach [§ 307 BGB](#) insgesamt unwirksam, wenn das fachgerechte Abschleifen von Parkettböden in einem festen Turnus von zehn Jahren übertragen wird (im Anschluss an [BGH, Urteil vom 18. März 2015, VIII ZR 21/13](#), GE 2015, 725).

1. Anfangsrenovierung

1. KG, Urteil vom 10.1.2005 – 8 U 17/04

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen:

Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Reinigen von Parkett, Reinigung von Teppichböden, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre sowie Türen und Fenster.

Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er alle je nach dem Grad der Abnutzung und Beschädigung erforderlichen Arbeiten unverzüglich auszuführen. ...“

Aus den Gründen:

... Der Senat folgt der Entscheidung der Zivilkammer 62 des Landgerichts Berlin und damit der des OLG Stuttgart. Zwar ist die hier streitgegenständliche Klausel vom Wortlaut her nicht mit der vom OLG Stuttgart beurteilten Klausel identisch, identisch ist aber der Sinngehalt der beiden Klauseln. Nach beiden Regelungen ist grundsätzlich eine Renovierung nach den vorgegebenen Fristen erforderlich, „bei Bedarf“ oder „je nach dem Grad der Abnutzung und Beschädigung“ aber auch vorher. Eine solche Bestimmung kann nicht dahin verstanden werden, dass eigentlich nur eine ab Mietbeginn laufende Fristenregelung gewollt sei. Eine derartige Auslegung würde eine unzulässige geltungserhaltende Reduktion zum Nachteil des Mieters darstellen (Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Auflage, III.A Rdnr. 1076; Hans-Jörg Kramer „ Die Schönheitsreparaturen in der höchstrichterlichen Rechtsprechung, WuM 1991, 237).

Die Unwirksamkeit der in § 13 Ziffer 1 Satz 2 des Mietvertrages getroffenen Regelung, wonach die Beklagten zur Anfangsrenovierung verpflichtet sind, hat die Unwirksamkeit auch der übrigen die Renovierungspflicht der Beklagten betreffenden Klauseln zur Folge. Der Verwender einer aus zwei Teilen bestehenden Klausel, deren einer Teil nur Be-

stand haben kann, wenn der andere Teil unwirksam ist, kann sich wegen des Verbots der Transparenz vorformulierter Vertragsbedingungen nicht zu seinen Gunsten auf die Unwirksamkeit des anderen Klauselteils berufen (BGH, NJW 2003, 2234).

2. Ausführungsart

1. BGH Urteil vom 28.3.2007 – VIII ZR 199/06

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen.“

Leitsatz:

Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Wohnraummietvertrages enthaltene Regelung, die dem Mieter die Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen auferlegt und bestimmt, dass der Mieter nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der "bisherigen Ausführungsart" abweichen darf, ist auch dann insgesamt - und nicht nur hinsichtlich der Ausführungsart - wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn die Verpflichtung als solche und ihre inhaltliche Ausgestaltung in zwei verschiedenen Klauseln enthalten sind (im Anschluss an Senatsurteil vom 22. September 2004, VIII ZR 360/03, NJW 2004, 3775, unter II 1 c).

3. Ausführungspflichten zum Mietende

1. BGH Urteil vom 20.1.1993 – VIII ZR 10/92

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Dübeleinsätze zu entfernen, Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen, etwa durchbohrte Kacheln durch gleichartige zu ersetzen.“

Orientierungssätze:

1. In einem Formularymietvertrag über Wohnraum ist unwirksam

...

1.4 eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses Dübelsätze und -löcher spurlos zu beseitigen.

4. Dekorationsvorgaben**1. BGH Urteil vom 18.6.2008 – VIII ZR 224/07**

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen:

Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren. Die Schönheitsreparaturen sind in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen.“

Leitsätze:

1. Eine formularvertragliche Klausel, die den Mieter dazu verpflichtet, die auf ihn abgewälzten Schönheitsreparaturen in "neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen", ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn sie nicht auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache beschränkt ist, sondern auch für Schönheitsreparaturen gilt, die der Mieter im Laufe des Mietverhältnisses vorzunehmen hat (Rn.18)(Rn.19).

2. Die formularmäßige unangemessene Einengung des Mieters in der Art der Ausführung von Schönheitsreparaturen führt zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen schlechthin.

2. BGH Urteil vom 23.9.2009 – VIII ZR 344/08

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Die Schönheitsreparaturen trägt der Mieter. Der Verpflichtete hat die Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung regelmäßig und fachgerecht vornehmen zu lassen. Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er spätestens bis Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin – je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung – erforderlichen Arbeiten auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere:

Anstrich und Lackierungen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen sowie sämtliche Holzteile, Versorgungsleitungen und Heizkörper, das Weißen der Decken und Oberwände sowie der wischfeste Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände.“

Leitsatz:

Die formularmäßige Verpflichtung des Mieters, Decken und Oberwände auch während der Mietzeit zu "weißen", ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 BGB unwirksam, da der Begriff "weißen" bei der nach § 305c Abs. 2 BGB gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung jedenfalls auch dahin verstanden werden kann, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen in weißer Farbe vorzunehmen hat (Fortführung von BGH, Urteil vom 18. Juni 2008, VIII ZR 224/07, NJW 2008, 2499, Tz. 15 ff.).

3. BGH Urteil vom 20.1.2010 – VIII ZR 50/09

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eine Kosten durchzuführen. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Decken und Wände, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. ... Bei der Ausführung der Schönheitsreparaturen sind die Türblätter, Türrahmen, Fensterflügel, Fensterrahmen (ausgenommen

Kunststoff, Aluminium, Dachfenster sowie fertig beschichtete Türblätter) nur weiß zu lackieren ...“

Leitsatz:

Bei formularmäßiger Übertragung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen wird der Mieter durch die Vorgabe, Fenster und Türen "nur weiß" zu streichen, unangemessen benachteiligt. Dies führt zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter insgesamt.

4. BGH Urteil vom 22.2.2012 – VIII ZR 205/11

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Die Arbeiten müssen in fachmännischer Qualitätsarbeit – handwerksgerecht – ausgeführt werden. Der Mieter darf ohne Zustimmung des Vermieters bei der Ausführung der Schönheitsreparaturen bei Vertragsende nicht von der ursprünglichen Ausführungsart abweichen. Das Holzwerk darf nur in weiß gestrichen werden, Naturholz nur transparent oder lasiert. Heizkörper und Heizrohre sind weiß zu streichen. Der Anstrich an Decken und Wänden hat in weiß, waschfest nach TAKT, zu erfolgen. Die Verwendung anderer Farben bedarf der Genehmigung des Vermieters, ebenso die Anbringung besonderer Wanddekorationen und schwerer Tapeten.“

Leitsatz:

Auch wenn der Mieter die Wohnung bei Mietbeginn mit einem neuen weißen Anstrich übernommen hat, benachteiligt ihn eine Farbwahlklausel nur dann nicht unangemessen, wenn sie ausschließlich für den Zeitpunkt der Rückgabe Geltung beansprucht und dem Mieter noch einen gewissen Spielraum lässt (Bestätigung der Senatsurteile vom 18. Juni 2008, VIII ZR 224/07, NZM 2008, 605 Rn. 18; vom 22. Oktober 2008, VIII ZR 283/07, NJW 2009, 62 Rn. 17 f.).

5. Fachfirmaklauseln

1. BGH Urteil vom 9.6.2010 – VIII ZR 294/09

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in der Wohnung ausführen zu lassen ..., sowie die Roll-Läden, Licht- und Klingelanlagen, Schlösser, Wasserhähne, Spülkästen oder Druckspüler und Wasch- und Abflussbecken instand zu halten und zerbrochene Glasscheiben zu ersetzen ...“

Leitsatz:

Eine in Formularmietverträgen über Wohnraum enthaltene Klausel, wonach es dem Mieter obliegt, die Schönheitsreparaturen "ausführen zu lassen", benachteiligt den Mieter unangemessen und ist deshalb unwirksam, wenn sie bei kundenfeindlichster Auslegung dem Mieter dadurch die Möglichkeit der kostensparenden Eigenleistung nimmt, dass sie als Fachhandwerkerklausel verstanden werden kann.

6. Fristenplan

1. BGH Urteil vom 28.4.2004 – VIII ZR 230/03

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt auf eigene Kosten der Mieter. ... Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein: In Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre, in allen anderen Nebenräumen alle 7 Jahre. ...

Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er spätestens bis Ende des Mietverhältnisses alle bis dahin je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten auszuführen, soweit nicht der neue Mieter sie auf seine

Kosten – ohne Berücksichtigung im Mietpreis – übernimmt oder dem Vermieter die Kosten erstattet.“

Orientierungssatz:

Die vereinbarte Regelung über Schönheitsreparaturen des § 7 Mustermietvertrag 1976 stellt keine unwirksame Bedarfsklausel dar; die Renovierungsklausel ist vom Mieter einschließlich der Fußnote zu lesen. Eine Endrenovierungspflicht besteht daher erst, wenn die Fristen zur Vornahme von Renovierungen abgelaufen waren, ohne dass der Mieter Arbeiten vorgenommen hatte.

2. BGH Urteil vom 22.9.2004 – VIII ZR 360/03

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Der Mieter verpflichtet sich, die laufenden (turnusmäßig wiederkehrenden) Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen.

Der Mieter ist verpflichtet, die Ausführung der Schönheitsreparaturen in Küchen, Bädern und Duschen in einem Zeitraum von 3 Jahren, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Diehlen und Toiletten in einem solchen von 5 Jahren und in anderen Nebenräumen von 7 Jahren durchzuführen, soweit nicht nach dem Grad der Abnutzung eine frühere Ausführung erforderlich ist. Die maßgeblichen Fristen beginnen mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen.“

Leitsatz:

Eine mietvertragliche Regelung, durch die die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt wird, ist auch dann wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn die Verpflichtung als solche und die für ihre Erfüllung maßgebenden starren Fristen zwar in zwei verschiedenen Klauseln enthalten sind, zwischen diesen Klauseln aus der Sicht eines verständigen Mieters jedoch ein innerer Zusammenhang besteht, so daß sie als einheitliche Regelung erscheinen (im Anschluß an Senatsurteil vom 23. Juni 2004, VIII ZR 361/03, NJW 2004, 2586).

3. BGH Urteil vom 20.10.2004 – VIII ZR 378/03

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Die Schönheitsreparaturen sind während der Dauer des Vertrages ohne besondere Aufforderung fachgerecht auszuführen. ... Die Schönheitsreparaturen sind spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen: - in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre ... - in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre - in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre. ...

Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der ... Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist ... (der Vermieter) auf Antrag des ... (Mieters) verpflichtet, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bzgl. der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.“

Leitsätze:

1. Im Falle der Vermietung einer bei Vertragsbeginn nicht renovierten Wohnung ist die formularmäßige Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach Maßgabe eines Fristenplans wirksam, wenn die Renovierungsfristen (erst) mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen beginnen; dies gilt auch dann, wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn renovierungsbedürftig war und der Anspruch des Mieters auf eine Anfangsrenovierung durch den Vermieter vertraglich ausgeschlossen ist (Bestätigung von BGH, 1. Juli 1987, VIII ARZ 9/86, BGHZ 101, 253 ff.).
2. Um eine den Mieter nach § 9 AGBG bzw. § 307 BGB unangemessen benachteiligenden "starrten" Fristenplan handelt es sich dann nicht, wenn der Vermieter bei einem entsprechenden Zustand der Wohnung zur Verlängerung der Fristen verpflichtet ist.
3. Nimmt der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses in der Wohnung Umbauarbeiten vor, verwandelt sich sein Erfüllungsanspruch auf Vornahme der (unterlassenen) Schönheitsreparaturen im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung in einen Ausgleichsanspruch in Geld, falls der Mietvertrag nichts anderes bestimmt. Hätte der Mieter nach dem Mietvertrag die Arbeiten in Eigenleistung bzw. durch Verwandte oder Bekannte ausführen lassen dürfen, und hatte er die von ihm geschuldete Ausführung

von Schönheitsreparaturen nicht abgelehnt, braucht er - neben den Kosten für das notwendige Material - nur den Betrag zu entrichten, den er für deren Arbeitsleistung hätte aufwenden müssen.

4. BGH Urteil vom 16.2.2005 – VIII ZR 48/04

Wortlaut der Klausel:

„Die Mieter haben während der Mietzeit die von ihnen ... übernommenen Schönheitsreparaturen ohne besondere Aufforderung durch den Vermieter nach Maßgabe des folgenden Fristenplans auszuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen sämtliche Anstriche sowie das Tapezieren innerhalb der Wohnung, insbesondere das Anstreichen, Kalken oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und den Innenanstrich der Fenster und Eingangstüren, das Streichen der Türen, Heizkörper, Versorgungs- und Abflussleitungen sowie sämtliche sonstige Anstriche innerhalb der Wohnung einschließlich derjenigen an Einbaumöbeln, und zwar spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume: In Wohnküchen alle 2 Jahre, in Koch-/Essküchen oder Kochnischen alle 3 Jahre, in Bädern und Duschen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen alle 5 Jahre, in Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre, in sonstigen Nebenräumen alle 7 Jahre. Abweichend hiervon sind die Anstriche der Fenster, Türen, Heizkörper, Versorgungs- und Abflussleitungen sowie der Einbaumöbel in Küchen und Bädern spätestens alle 4 Jahre durchzuführen. ...

Lässt in besonderen Ausnahmefällen während der Mietzeit der Zustand einzelner Räume der Wohnung eine Verlängerung der ... vereinbarten Fristen zu oder erfordert er eine Verkürzung, so kann der Vermieter nach billigem Ermessen die Fristen des Plans bzgl. der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen verlängern oder verkürzen.“

Orientierungssätze:

1. Der in einer Schönheitsreparaturklausel im Formularymietvertrag für preisgebundenen Wohnraum enthaltene Teil des Fristenplans, wonach die Anstriche der Fenster, Türen, Heizkörper, Versorgungs- und Abflußleitungen sowie der Einbaumöbel in Küchen und

Bädern spätestens alle vier Jahre durchzuführen sind, ist nicht nach § 9 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 AGBG (nunmehr § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB) unwirksam.

2. Ein formularmäßiger Schönheitsreparatur-Fristenplan, der anordnet, daß Arbeiten "spätestens" nach Ablauf bestimmter Zeiträume auszuführen sind, wird durch die zusätzliche Klausel:

"Läßt in besonderen Ausnahmefällen während der Mietzeit der Zustand einzelner Räume der Wohnung eine Verlängerung der vereinbarten Fristen zu oder erfordert er eine Verkürzung, kann der Vermieter nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen verlängern oder verkürzen.",

zu einem "weichen" Fristenplan, der aus der Sicht des Klauselkontrollrechts nicht zu beanstanden ist.

5. BGH Urteil vom 9.3.2005 – III ZR 17/04

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: ... Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er alle je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten unverzüglich auszuführen. Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich: in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre, in anderen Nebenräumen alle 7 Jahre.“

Leitsatz:

Eine mietvertragliche Formulklausel über Schönheitsreparaturen, wonach der Mieter alle je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten unverzüglich auszuführen hat und die Schönheitsreparaturen im allgemeinen in nach der Art der Räume gestaffelten Zeitabständen von drei, fünf und sieben Jahren erforderlich werden, ist nicht dahin auszulegen, daß die dem Mieter auferlegte Schönheitsreparaturverpflichtung unabhängig vom Beginn des Mietverhältnisses an einen objektiv bestehenden Renovierungsbedarf anknüpft. Eine solche Klausel benachteiligt den Mieter nicht unangemessen.

6. BGH Urteil vom 13.7.2005 – VIII ZR 351/04

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Der Mieter hat insbesondere die Verpflichtung, auf seine Kosten alle Schönheitsreparaturen ... auszuführen bzw. ausführen zu lassen ... Diese Arbeiten sind ab Mietbeginn in der Regel in Küchen, Bädern und Toiletten spätestens nach 3 Jahren, in Wohn- und Schlafräumen, Dielen ... spätestens nach 5 Jahren und in sonstigen Räumlichkeiten ... spätestens nach 7 Jahren zu tätigen.“

Leitsatz:

Die in einem Wohnraummietvertrag enthaltene Klausel, nach der Schönheitsreparaturen "in der Regel in Küchen, Bädern und Toiletten spätestens nach drei Jahren, in Wohnräumen, Schlafräumen, Dielen ... spätestens nach fünf Jahren und in sonstigen Räumlichkeiten ... spätestens nach sieben Jahren" durchzuführen sind, enthält keinen starren Fristenplan; sie ist deshalb nicht wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.

7. BGH, Urteil vom 5.4.2006 – VIII ZR 106/05

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z. B. Küche/Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4-5 Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: 6 Jahre) ...

Leitsatz:

Die in einem Wohnraummietvertrag enthaltene formularmäßige Klausel

"Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z.B. Küchen/Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4-5 Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: 6 Jahre)."

enthält einen starren Fristenplan und ist deshalb gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam.

8. BGH, Urteil vom 5.4.2006 – VIII ZR 152/05

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z. B. Küche/Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlaf Räume: 4-5 Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: 6 Jahre) ...

Bei Mietende hat der Mieter dem Vermieter sämtliche Schlüssel auszuhändigen und die Mieträume in vertragsgemäßem Zustand (vgl. § 8) zurückzugeben. ...

Insbesondere hat der Mieter bei seinem Auszug die Räume zu reinigen, die von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen Bodenbeläge sowie Wand- und Deckentapeten zu beseitigen und die durch die Anbringung oder Beseitigung verursachten Schäden an Unterböden sowie Wand- oder Deckenputz zu beheben.“

Leitsatz:

1. Die in einem formularmäßigen Mietvertrag enthaltene Klausel

"Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z.B. Küchen/Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlaf Räume: 4-5 Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: 6 Jahre)."

enthält einen starren Fristenplan und ist deshalb unwirksam

2. Eine vorformulierte Klausel, nach der der Mieter verpflichtet ist, bei seinem Auszug alle von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen Tapeten zu beseitigen, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.

9. BGH Urteil vom 5.4.2006 – VIII ZR 178/05

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Der Mieter hat während der Mietzeit die Schönheitsreparaturen auf seine Kosten sach- und fachgerecht auszuführen, und zwar: in Küche, Bad, WC alle 3 Jahre, in den übrigen Räumen alle 5 Jahre.

Die Renovierungspflichten beginnen in jedem Fall mit Beginn des Mietverhältnisses zu laufen. Zu einer Anfangsrenovierung ist der Mieter nicht verpflichtet ...

Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Rückgabe der Wohnung unter Berücksichtigung des vereinbarten Fristenplanes alle bis dahin je nach (dem) Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Schönheitsreparaturen auszuführen.

...

Weist der Mieter nach, dass die letzten Schönheitsreparaturen innerhalb o. g. Fristen ... durchgeführt worden sind, und befindet sich die Wohnung in einem einer normalen Abnutzung entsprechenden Zustand, so muss er anteilig den Betrag an den Vermieter zahlen, der aufzuwenden wäre, wenn die Wohnung im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung renoviert würde; dasselbe gilt, wenn und soweit bei Vertragsbeendigung die obigen Fristen seit Beginn des Mietverhältnisses noch nicht vollendet sind.

...

Der Mieter kann die Zahlungsverpflichtung dadurch abwenden, dass er die Schönheitsreparaturen fachgerecht selbst durchführt.“

Leitsatz:

1. Ein formularmäßiger Fristenplan für die vom Mieter vorzunehmenden Schönheitsreparaturen ist auch dann starr und benachteiligt einen Mieter unangemessen i.S.d. § 307 BGB, wenn die Fristen allein durch die Angabe eines nach Jahren bemessenen Zeitraumes ohne jeden Zusatz bezeichnet sind.

2. Eine Klausel über die quotenmäßige Abgeltung angefangener Renovierungsintervalle verliert ihre Grundlage, wenn die vertragliche Regelung über die Abwälzung der Schönheitsreparaturenverpflichtung auf den Mieter unwirksam ist.

10. BGH Urteil vom 28.6.2006 – VIII ZR 124/05

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Die während der gesamten Vertragsdauer nach Maßgabe des ... vereinbarten Fristenplans fällig werden Schönheitsreparaturen trägt der Mieter auf eigene Kosten ...

Bei Beendigung des Mietvertrags gilt die nachstehende festgelegte Regelung: Der Mieter verpflichtet sich, die Schönheitsreparaturen innerhalb folgender Fristen auszuführen:

a) Küche, Wohnküche, Kochküche, Speisekammer, Besenkammer, Bad, Dusche, WC alle 3 Jahre

b) Wohn- und Schlafzimmer, Dielen, Korridore und alle sonstigen Räume alle 5 Jahre.“

Aus den Gründen:

... Aus der Sicht eines verständigen Mieters hat die in § 8 Ziff. 3 des Mietvertrags enthaltene Regelung die Bedeutung, dass der Mieter nach Ablauf der dort festgelegten, verbindlichen Fristen von drei Jahren beziehungsweise von fünf Jahren auch dann zur Renovierung verpflichtet ist, wenn die Wohnung nach ihrem tatsächlichen Erscheinungsbild noch nicht renovierungsbedürftig ist (vgl. Senat, Urteil vom 5. April 2006 - VIII ZR 178/05, NJW 2006, 1728, unter II 2 a, zu einem insoweit inhaltsgleichen Fristenplan). Eine solche "starre" Fälligkeitsregelung benachteiligt den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen und ist daher gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam (Senat, Urteil vom 23. Juni 2004 - VIII ZR 361/03, NJW 2004, 2586, unter II 2; Urteil vom 22. September 2004 - VIII ZR 360/03, NJW 2004, 3775, unter II 1 b; Urteil vom 5. April 2006, aaO).

11. BGH Urteil vom 26.9.2007 – VIII ZR 143/06

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„1. Der Mieter ist verpflichtet, ohne besondere Aufforderung die laufenden Schönheitsreparaturen fachgerecht nach Maßgabe der folgenden Nr. 1 auf eigene Kosten vorzunehmen. ...

2. Die Schönheitsreparaturen sind während der Mietzeit regelmäßig nach Ablauf folgender Zeiträume seit Mietbeginn oder nach Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen auszuführen: In Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre, in anderen Räumen alle 7 Jahre.“

Leitsätze:

1. In einem Mietvertrag über eine vom Vermieter renoviert überlassene Wohnung ist eine Formulklausel, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines Anteils an den Kosten für von ihm vorzunehmende, aber noch nicht fällige Schönheitsreparaturen verpflichtet, in ihrem sachlichen Regelungsgehalt nicht zu beanstanden, wenn sie eine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustands der Wohnung in der Weise ermöglicht, dass für die Berechnung der Quote das Verhältnis zwischen der Mietdauer seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen und dem Zeitraum nach Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen maßgeblich ist, nach dem bei einer hypothetischen Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund des Wohnverhaltens des Mieters voraussichtlich Renovierungsbedarf bestünde (Rn.16)(Rn.17).

2. Eine solche Klausel verstößt jedoch gegen das Transparenzgebot und ist deshalb wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn ihr Wortlaut für den Mieter nicht eindeutig erkennen lässt, dass die Abgeltungsquote in dieser Art und Weise zu berechnen ist, sondern dem Vermieter die Möglichkeit gibt, den Mieter aufgrund einer anderen Berechnungsweise, die ebenfalls vom Wortlaut der Klausel gedeckt ist, auf eine unangemessen hohe Quote in Anspruch zu nehmen.

12. BGH Urteil vom 8.10.2008 – XII ZR 84/06

Wortlaut der Klausel:

„Der Mieter verpflichtet sich, auf seine Kosten mindestens alle drei Jahre in Küche, Bad, Dusche und Toilette und alle fünf Jahre in allen übrigen Räumen die Schönheitsreparaturen (so insbesondere das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, Streichen der Heizkörper einschließlich Heizungsrohre, der Innentüren samt Rahmen, der Einbauschränke sowie der Fenster und Außentüren, Abziehen bzw. Abschleifen der Parkettfußböden und danach deren Versiegelung, Reinigung der Teppichböden) auf eigene Kosten durch Fachhandwerker ausführen zu lassen.“

Leitsatz:

Eine Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter in einem Formularmietvertrag ist auch bei Mietverträgen über Gewerberäume unwirksam, wenn der Mieter unabhängig von dem Erhaltungszustand der Räume zur Renovierung nach Ablauf starrer Fristen verpflichtet werden soll (im Anschluss an BGH, 23. Juni 2004, VIII ZR 361/03, NJW 2004, 2586 zum Wohnraummietrecht und BGH, 6. April 2005, XII ZR 308/02, NJW 2005, 2006).

13. BGH Urteil vom 12.3.2014 – XII ZR 108/13

Wortlaut der Klausel:

„Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in einem angemessenen Turnus auszuführen. Im Hinblick auf das Gewerbe des Mieters gehen die Parteien davon aus, dass alle 3 Jahre Renovierungsbedürftigkeit eintreten kann. ...

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in bezugsfertigem Zustand und mit sämtlichen – auch vom Mieter selbst beschafften – Schlüsseln zurückzugeben.“

Leitsatz:

Wird in einem Formularmietvertrag über gewerblich genutzte Räume der Mieter neben der bedarfsabhängigen Vornahme von Schönheitsreparaturen auch dazu verpflichtet,

die Räume bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem "bezugsfertigen Zustand" zurückzugeben, ergibt sich daraus kein Summierungseffekt, der zur Unwirksamkeit der beiden Klauseln führt.

14. OLG Düsseldorf Urteil vom 18.1.2007 – 10 U 102/06

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Die Schönheitsreparaturen sind ab Mietbeginn in den gewerblich oder freiberuflich genutzten Räumen spätestens nach vier Jahren und den sonstigen Räumlichkeiten/Nebenräumen/Balkon/Loggien nach 7 Jahren auszuführen bzw. ausführen zu lassen.“

Leitsätze:

1. Die Formulklausel in einem Mietvertrag über gewerbliche Räume (hier: zum Betrieb einer Schilder- und Graveurwerkstatt), „Die Schönheitsreparaturen sind ab Mietbeginn in den gewerblich oder freiberuflich genutzten Räumen spätestens nach 4 Jahren und in sonstigen Räumlichkeiten/Nebenräumen/Balkonen/Loggien nach 7 Jahren auszuführen bzw. ausführen zu lassen“, enthält einen starren Fristenplan, der den Mieter i.S. des § 307 BGB unangemessen benachteiligt und insgesamt zur Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel führt (Fortführung von Senat, I-10 U 174/05, Urt. v. 4. Mai 2005, GE 2006, 712 = GuT 2006, 127 = NZM 2006, 462 = ZMR 2006, 521) (Rn.7)(Rn.8)(Rn.9).
2. Die den Vermieter zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtende dispositive gesetzliche Bestimmung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB tritt nach § 306 Abs. 2 BGB an die Stelle der unzulässigen Schönheitsreparaturklausel. Eine ergänzende Vertragsauslegung kommt nicht in Betracht (Rn.11).
3. Die Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel entzieht der vertraglichen Pflicht des Mieters zur Rückgabe der Mieträume in bezugsfertigem Zustand die Grundlage.

15. KG Berlin Urteil vom 22.5.2008 – 8 U 205/07

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Die Schönheitsreparaturen werden regelmäßig in folgenden Zeiträumen erforderlich ...“

Leitsatz:

Die Klausel im Formularmietvertrag:

"Die Schönheitsreparaturen werden regelmäßig in folgenden Zeiträumen erforderlich..."

ist nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam.

7. Kombination mit Abgeltungsklausel

1. BGH Urteil vom 18.10.2006 – VIII ZR 52/06

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Die während der gesamten Vertragsdauer nach Maßgabe des unter ... vereinbarten Fristenplans fällig werden Schönheitsreparaturen trägt der Mieter auf eigene Kosten ...

Der Mieter verpflichtet sich, die Schönheitsreparaturen im Allgemeinen innerhalb folgender Fristen auszuführen:

a) Küche, Wohnküche, Kochküche, Bad, Dusche, WC alle 3 Jahre

b) Wohn- und Schlafzimmer, Dielen, Korridore und alle sonstigen Räume alle 5 Jahre

c) Nebenräume (z.B. Speisekammer, Besenkammer) und alle Ölfarbanstriche alle 7 Jahre.

...

Hat der Mieter trotz Fristsetzung und Ablehnungsandrohung die Räume ... benutzt, ohne diese Räume in der genannten Zeit renoviert zu haben, so hat er spätestens bei Beendigung des Mietverhältnisses die Renovierung fachmännisch nachzuholen ...

Zieht der Mieter vor Ablauf der für die Schönheitsreparaturen vorgesehenen Fristen aus, so muss er seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch Zahlung des unten ausgewiesenen Prozentsatzes der Kosten der Schönheitsreparaturen nachkommen.

Räume gemäß ... nach einer Nutzungsdauer von mehr als 6 Monaten ... %, 12 Monaten ... %, 24 Monaten ... %. Die Nutzungsdauer beginnt mit dem Anfang des Mietverhältnisses bzw. mit dem Zeitpunkt der letzten Renovierung durch den Mieter. ...

Der Mieter wird von der Verpflichtung zur Zahlung eines Prozentsatzes der Kosten der Schönheitsreparaturen frei, wenn er, was ihm unbenommen ist, dieser anteiligen Zahlungsverpflichtungen dadurch zuvorkommt, dass er vor dem Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen selbst durchführt ...“

Leitsatz:

Eine Formulklausel in einem Mietvertrag, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines allein vom Zeitablauf abhängigen Anteils an den Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen nach feststehenden Prozentsätzen auch dann verpflichtet, wenn ein diesem Kostenanteil entsprechender Renovierungsbedarf aufgrund des tatsächlichen Erscheinungsbilds der Wohnung noch nicht gegeben ist (Abgeltungsklausel mit "starrer" Abgeltungsquote), ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, weil sie den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt.

8. Kombination mit Endrenovierung

1. BGH Urteil vom 6.4.2005 – XII ZR 308/02

Wortlaut der Klausel aus einem Pachtvertrag:

„Der Pächter erkennt an, das Pachtobjekt in ordentlichem und gebrauchsfähigem/renoviertem Zustand erhalten zu haben. Der Pächter hat das Pachtobjekt nebst Inventar pfleglich zu behandeln und auf seine Kosten dauernd instand zu setzen. Er hat

stets für ausreichende Lüftung, Heizung und Reinigung aller ihm überlassenen Räume zu sorgen. Die Instandhaltung umfasst alle Erhaltungsarbeiten und die sog. Schönheitsreparaturen. Die Schönheitsreparaturen sind vom Pächter ohne Aufforderung in angemessenen Abständen mindestens alle 2 Jahre (Toiletten und Küche jährlich) sachgemäß und fachgerecht ausführen zu lassen. ... Bei Auszug hat der Pächter das Pachtobjekt vollständig geräumt und in (a) renoviertem und besenreinem ... Zustand mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben.“

Leitsatz:

Wie im Wohnraummietrecht führt auch in Formularmietverträgen über Geschäftsräume die Kombination einer Endrenovierungsklausel mit einer solchen über turnusmäßig vorzunehmende Schönheitsreparaturen wegen des dabei auftretenden Summierungseffekts zur Unwirksamkeit beider Klauseln (im Anschluß an BGH, Urteile vom 14. Mai 2003 - VIII ZR 308/02 - NJW 2003, 2234, 2235 und vom 25. Juni 2003 - VIII ZR 335/02 - NZM 2003, 755).

9. Kostentragungs- und Ausführungspflicht

1. BGH Urteil vom 14.7.2004 – VIII ZR 339/03

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Dem Mieter ist im Übrigen der Zustand der Mieträume bekannt, er erkennt sie als ordnungsgemäß, zweckentsprechend und zum vertragsgemäßen Gebrauch auch als tauglich an. Er verpflichtet sich, die Räume pfleglich zu behandeln und in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten und zurückzugeben. ...

Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.“

Orientierungssatz:

Im Wohnraummietrecht ist die formularmietvertragliche Vereinbarung "Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter" im Sinne einer Pflicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen zu verstehen.

Verpflichtet sich der Mieter, die Wohnräume "in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten", so soll ihm auch die Pflicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen auferlegt werden. Denn unter die Erhaltung der Mietsache fällt auch die Vornahme der Schönheitsreparaturen.

10. Umfang der Maßnahmen

1. BGH Urteil vom 18.2.2009 – VIII ZR 210/08

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Trägt der Mieter die Schönheitsreparaturen hat er folgende Arbeiten fachgerecht auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Reinigen und Abziehen und Wiederherstellung der Versiegelung von Parkett, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre sowie der Türen und Fenster.“

Leitsätze:

1. Für den Begriff der Schönheitsreparaturen ist auch bei preisfreiem Wohnraum die Definition in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV maßgeblich (Bestätigung von BGH, 30. Oktober 1984, VIII ARZ 1/84, BGHZ 92, 363, 368). Soweit es um Türen und Fenster geht, gehört zu den Schönheitsreparaturen im Sinne dieser Bestimmung nur das Streichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen, nicht aber der Außenanstrich von Türen und Fenstern (Rn.10).

2. Die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter durch die in einem Formularmietvertrag enthaltene Klausel

"Schönheitsreparaturen trägt der Mieter (vgl. § 13) einschließlich Streichen von Außenfenstern, Balkontür und Loggia."

in Verbindung mit der ergänzenden Klausel (§ 13)

"Trägt der Mieter die Schönheitsreparaturen, hat er folgende Arbeiten fachgerecht auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußbö-

den, Reinigen und Abziehen und Wiederherstellung der Versiegelung von Parkett, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre sowie der Türen und Fenster."

ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters insgesamt unwirksam. Die Unwirksamkeit ist nicht auf die Textbestandteile "einschließlich Streichen von Außenfenstern, Balkontür und Loggia" und "sowie der Türen und Fenster" beschränkt.

2. BGH Urteil vom 13.1.2010 – VIII ZR 48/09

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen:

Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Reinigen und Abziehen und Wiederherstellung der Versiegelung von Parkett, Reinigung von Teppichböden, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizungsrohre sowie der Türen und Fenster. Hat der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen, so hat er alle je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten unverzüglich auszuführen. Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich: in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Dielen, Fluren und Toiletten alle 5 Jahre, in allen anderen Nebenräumen alle 7 Jahre.“

Leitsätze:

1. Der Außenanstrich von Türen und Fenstern sowie das Abziehen und Wiederherstellen einer Parkettversiegelung sind keine Schönheitsreparaturmaßnahmen im Sinne von § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV (Rn.11) (Rn.12).

2. Die Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen stellt eine einheitliche Rechtspflicht dar. Ist diese Pflicht formularvertraglich so ausgestaltet, dass sie hinsichtlich der zeitlichen Modalitäten, der Ausführungsart oder des gegenständlichen Umfangs der Schönheitsreparaturen den Mieter übermäßig belastet, so ist die Klausel nicht nur insoweit, sondern insgesamt wegen unangemessener Benachteiligung

des Mieters gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam (Bestätigung von BGH, Urteil vom 18. Februar 2009, VIII ZR 210/08, WuM 2009, 286).

3. BGH Urteil vom 10.2.2010 – VIII ZR 222/09

Wortlaut der Klausel:

„Schönheitsreparaturen trägt der ... Mieter Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht und wie folgt auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Reinigen von Parkett, Reinigung von Teppichböden, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre sowie der Türen und Fenster.“

Orientierungssatz:

Die Regelung eines Mietvertrages, wonach der Mieter im Rahmen der ihm auferlegten Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auch das Streichen der Türen und der Fenster schuldet, benachteiligt den Mieter - zumindest bei Fehlen einer angemessenen Kompensationsregelung - unangemessen im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB und ist deshalb unwirksam (Festhaltung BGH, 13. Januar 2010, VIII ZR 48/09).

XXI: Schriftform- und Schriftformheilungsklauseln

Vorbemerkungen:

Der BGH hat sich im Jahre 2017 zur Wirksamkeit von Schriftformklauseln und Schriftformheilungsklauseln abschließend geäußert und – endlich - die bisherige uneinheitliche Rechtsprechung der Oberlandesgerichte geklärt.

1. Einfache und qualifizierte Schriftformklauseln

1. BGH, Urteil vom 25.01.2017 - XII ZR 69/16

Inhalt der Klausel:

Die Parteien haben in § 21 Ziffer 21.7 der Mietverträge eine qualifizierte Schriftformklausel vereinbart, „*wonach auch die Änderung der Schriftformklausel der Schriftform bedarf*“.

Leitsatz:

Eine in einem Mietvertrag über Gewerberäume enthaltene sog. doppelte Schriftformklausel kann im Falle ihrer formularmäßigen Vereinbarung wegen des Vorrangs der Individualvereinbarung nach § 305b BGB eine mündliche oder auch konkludente Änderung der Vertragsabreden nicht ausschließen.

Praxishinweis:

Der BGH überträgt damit seine Rechtsprechung zur sog. „einfachen Schriftformklausel“ auch auf die doppelte Schriftformklausel. Die Entscheidung enthält noch einen weiteren, für die Praxis interessanten Aspekt: Wie sich aus dem Beschluss ergibt, kam es zu dem Schriftformverstoß noch bevor die Parteien die langfristige Bindung vereinbart hatten. Mit anderen Worten: Zum Zeitpunkt des Schriftformverstoßes musste die Schriftform gar nicht eingehalten werden! Der BGH stellt insofern klar, dass in diesem Fall selbstverständlich eine „Nachbeurkundung“ der schriftformwidrigen Vereinbarung erfolgen müsse. In der Praxis dürfte jedoch gerade diese schwierig sein, da eine solche Nachbeurkundung voraussetzt, dass der frühere Schriftformverstoß überhaupt erkannt wurde. Um das Risiko eines unerkannten Schriftformverstoßes zu reduzieren, wird man also im Zweifel dazu raten müssen, nicht einen alten Mietvertrag zu verlängern, sondern einen neuen Mietvertrag abzuschließen. Damit kann sichergestellt werden, dass Schriftformverstöße nicht in die Zukunft übernommen werden.

2. BGH-Versäumnisurteil vom 21.9.2005 – XII ZR 312/02

Wortlaut der Klausel:

„Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags gelten nur bei schriftlicher Vereinbarung.“

Leitsatz:

Nachträgliche mündliche Individualvereinbarungen haben auch vor Schriftformklauseln in Formularverträgen über langfristige Geschäftsraummietverhältnisse Vorrang.

2. Schriftformheilungsklauseln**BGH, Urteil vom 27.09.2017 – XII ZR 114/16****Wortlaut der Klausel:**

"Den Parteien ist bekannt, dass dieser Mietvertrag, der eine Laufzeit von mehr als einem Jahr hat, ... der Schriftform bedarf. Die Parteien wollen diese Schriftform einhalten. Sie verpflichten sich deshalb gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um den gesetzlichen Schriftformerfordernissen Genüge zu tun. Das gilt sowohl für den Mietvertrag, als auch für sämtliche Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsvereinbarungen."

Leitsätze:

1. Sogenannte Schriftformheilungsklauseln sind mit der nicht abdingbaren Vorschrift des § 550 BGB unvereinbar und daher unwirksam. Sie können deshalb für sich genommen eine Vertragspartei nicht daran hindern, einen Mietvertrag unter Berufung auf einen Schriftformmangel ordentlich zu kündigen (Fortführung der Senatsurteile vom 22. Januar 2014, XII ZR 68/10, BGHZ 200, 98 = NJW 2014, 1087 und vom 30. April 2014, XII ZR 146/12, NJW 2014, 2102).
2. Es verstößt gegen Treu und Glauben, wenn eine Mietvertragspartei eine nachträglich getroffene Abrede, die lediglich ihr vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nimmt, sich von einem ihr inzwischen lästig gewordenen langfristigen Mietvertrag zu lösen (im Anschluss an Se-

natsurteile vom 25. November 2015, XII ZR 114/14, NJW 2016, 311 und vom 19. September 2007, XII ZR 198/05, NJW 2008, 365).

Auswirkungen für die Praxis und Handlungsempfehlungen:

Schriftformheilungsklauseln in Gewerberaummietverträgen sind allgemeiner Standard.

Die bisher anderslautenden Urteile u.a. der Oberlandesgerichte Braunschweig, Dresden, Frankfurt und Köln sind nunmehr obsolet.

Jeder Mietvertrag, der die Schriftform des § 550 BGB nicht wahrt, kann ordentlich gekündigt werden. Es bleibt abzuwarten, ob Kündigungen aufgrund der Nichteinhaltung der Schriftform nunmehr wieder häufiger ausgesprochen werden.

Grundsätzlich darf sich jede Vertragspartei darauf berufen, die für einen Vertrag vorgeschriebene Schriftform sei nicht eingehalten.

Einer Kündigung aufgrund Nichteinhaltung der Schriftform steht nunmehr nur noch der **Einwand des § 242 BGB (Treu und Glauben)** entgegen.

Dies aber nur in absoluten Ausnahmefällen, zum Beispiel wenn:

- die vorzeitige Beendigung des Vertrags zu einem **schlechthin untragbaren** Ergebnis führen würde,
- der eine Vertragspartner den anderen **schuldhaft von der Einhaltung der Schriftform abgehalten** oder sich sonst einer besonders schweren Treuepflichtverletzung schuldig gemacht hat oder wenn
- bei Formnichtigkeit die **Existenz der anderen Vertragspartei bedroht** wäre (Senatsurteil vom 30. April 2014 - XII ZR 146/12 - NJW 2014, 2102 Rn. 27 mwN) und wenn
- eine Mietvertragspartei eine nachträglich getroffene **Abrede, die lediglich ihr vorteilhaft ist**, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nimmt, sich von einem ihr inzwischen lästig gewordenen langfristigen Mietvertrag zu lösen (Senatsurteile vom 25. November 2015 - XII ZR 114/14 - NJW 2016, 311 Rn. 27 und vom 19. September 2007 - XII ZR 198/05 - NJW 2008, 365

Rn. 16; BGHZ 65, 49 = NJW 1975, 1653, 1655; vgl. auch Münch-KommBGB/Bieber 7. Aufl. § 550 Rn. 19 mwN; Staudinger/Emmerich BGB [Updatestand: 27. März 2017] § 550 Rn. 41 mwN).

Empfehlung:

- **alle** Nebenabreden zum Mietvertrag schriftformkonform festhalten. Lieber einen möglicherweise unnötigen Nachtrag zu viel abschließen, als einen zu wenig.
- bei wichtigen Bestandsmietverträgen sollten Schriftformverstöße im Auge behalten werden. Zeigt sich ein Verstoß gegen die Schriftform bestehen zwei Möglichkeiten:
 1. Den Vertragspartner aktiv auf die Nichteinhaltung der Schriftform ansprechen und um Abschluss eines Nachtrags bitten, in welchem der Fehler geheilt wird. Macht der Vertragspartner mit, ist der Schriftformverstoß geheilt.

Gefahr: schlafende Hunde wecken.

2. Abwarten, bis sich ein anderes Thema ergibt, das man zum Anlass eines Nachtragsabschlusses heranziehen kann. In diesem Nachtrag könnte sodann versucht werden, das entdeckte Schriftformproblem "im Vorbeigehen" zu heilen und im Übrigen klarzustellen, dass neben dem Nachtrag, früheren Nachträgen und dem ursprünglichen Mietvertrag keine weiteren Vereinbarungen bestehen.

Risiko: Bis zum Abschluss des Nachtrags kann ordentlich gekündigt werden.

1. BGH Urteil vom 22.1.2014 – XII ZR 68/10

Wortlaut der Klausel:

„Alle Vereinbarungen, die zwischen den Parteien getroffen worden sind, sind in diesem Vertrag enthalten. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Den Mietvertragsparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit ge-

genseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun, und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungsvertrags/Hauptvertrag, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.“

Leit- und Orientierungssätze:

1. Eine sogenannte mietvertragliche Schriftformheilungsklausel hindert den Grundstückserwerber für sich genommen nicht, einen Mietvertrag, in den er nach § 566 Abs. 1 BGB eingetreten ist, unter Berufung auf einen Schriftformmangel zu kündigen, ohne zuvor von dem Mieter eine Heilung des Mangels verlangt zu haben.(Rn.24)
2. Entgegen OLG Naumburg, 26. Juli 2012, 9 U 38/12, NJW 2012, 3587; OLG Düsseldorf, 11. Mai 2004, 24 U 264/03, NZM 2005, 147; OLG Köln, 23. September 2005, 1 U 43/04, OLGR Köln 2005, 697; OLG Hamm, 26. April 2013, I-30 U 82/12, NZM 2013, 760 und KG Berlin, 13. November 2006, 8 U 51/06, NJW-RR 2007, 805.

XXII: Umsatzsteuer

Vorbemerkungen:

Folgende Vorgaben sollten beachtet werden:

- soweit der Mieter ebenfalls zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, wird die Klausel, dass der Vermieter ein Recht hat, die Umsatzsteueroption auszuüben und damit die Miete zu erhöhen, als wirksam angesehen,
- bei Mietern, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sind, dürften entsprechende formularvertragliche Klauseln als unangemessene Benachteiligung des Mieters angesehen werden.

1. BGH Urteil vom 25.7.2001 – XII ZR 137/99

Wortlaut der Klausel:

„Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter der gewerblich ... genutzten Räume neben dem Mietzins Mehrwertsteuer zu zahlen, wenn der Vermieter nach § 9 UStG für die Mehrwertsteuerpflicht optiert hat. Die Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes sind den Parteien bekannt.“

Orientierungssatz:

Hat ein Vermieter gewerblicher Objekte nach den Regeln des Umsatzsteuergesetzes die Möglichkeit, zur Mehrwertsteuer zu optieren, so stellt es auch aus der Sicht des gewerblichen Mietrechts keine unzumutbare Benachteiligung für den Mieter dar, wenn der vom Vermieter verwandte Formularvertrag den Mieter verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters Mehrwertsteuer zu zahlen, falls der Vermieter für die Umsatzsteuer optiert.

2. LG Magdeburg Urteil vom 19.12.1995 – 2 S 509/95

Wortlaut der Klausel:

Hat der Vermieter auf Mehrwertsteuer optiert, so ist zuzüglich zum Mietpreis die Mehrwertsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe in Ansatz zu bringen!“

Aus den Gründen:

Eine Klausel, die den Vermieter berechtigt, nach Vertragsabschluss die Zahlung von Umsatzsteuer auf den vereinbarten Mietzins zu verlangen, ist zumindest dann unangemessen im Sinne des § 9 I und II AGBG a.F., wenn beide Parteien des Mietvertrages nicht umsatzsteuerpflichtig sind.

XXIII: Untermiete

Vorbemerkungen:

Folgende Vorgaben sind zu beachten:

- eine Untervermietung kann nicht generell ausgeschlossen werden,
- das Sonderkündigungsrecht des Mieters gemäß § 540 Abs. 2 Satz 1 BGB darf nicht ausgeschlossen werden,
- bei der Abtretung der Forderung auf Zahlung der Untermiete darf diese der Höhe nach nicht begrenzt werden auf die Höhe der (Haupt-) Miete.

1. Ausschluss Kündigungsrecht

1. BGH Urteil vom 24.5.1995 – XII ZR 172/94

Wortlaut der Klausel:

„Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters erfolgen. Die Einwilligung kann widerrufen werden. Die Anwendung des § 549 Abs. 1, 2. Hauptsatz BGB a. F. (= § 540 Abs. 1, Satz zwei BGB n. F.) ist ausgeschlossen.“

Leitsatz:

Der formularmäßige Ausschluß des Sonderkündigungsrechts des Mieters von Geschäftsräumen bei Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung ist gemäß AGBG § 9 unwirksam, wenn eine Untervermietung nach der Vertragsgestaltung nicht ausgeschlossen ist, aber der Vermieter die erforderliche Erlaubnis nach Belieben verweigern kann.

2. Ausschluss Untervermietung

1. LG Bonn Urteil vom 20.2.2002 – 2 O 346/01

Wortlaut der Klausel:

„Eine Untervermietung ist nicht gestattet.“

Leitsatz:

Bei langfristiger Geschäftsraummietsvermietung verstoßen das formularmäßige Verbot der Untervermietung und der damit verbundene Ausschluss des Sonderkündigungsrechts in § 549 Abs. 1 S. 2 BGB a.F. (§ 540 Abs. 1 S. 2 BGB in der Fassung vom 19. Juni 2001) gegen § 9 Abs. 2 Nr. 1 AGBG (§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB in der Fassung vom 2. Januar 2002).

3. Abtretung der unter Mietansprüche

1. OLG Hamburg Urteil vom 10.12.1997 – 4 U 98/97

Wortlaut der Klausel:

„Der Mieter tritt im Fall der Untervermietung... im Ganzen oder teilweise die Forderungen auf Zahlung des Untermietzinses... dem Vermieter in Höhe von dessen Mietforderungen zur Sicherheit ab...“

Orientierungssatz:

Die vertragliche Abrede in einem Mietvertrag, daß der Mieter im Fall der Untervermietung im ganzen oder teilweise die Forderungen auf Zahlung des Untermietzinses dem Vermieter in Höhe von dessen Mietforderungen zur Sicherheit abtritt, genügt nicht dem Erfordernis der ausreichenden Bestimmbarkeit und ist deshalb unwirksam.

XXIV: Verjährung

Vorbemerkungen:

Folgende Vorgaben sind zu beachten:

- Verjährung kann gemäß § 202 Abs. 2 BGB grundsätzlich durch Rechtsgeschäft erschwert werden,
- eine Erleichterung der Verjährung bei Haftung wegen Vorsatzes ist nicht möglich § 202 Abs. 1 BGB,
- weitere Verkürzung der sechsmonatigen Verjährungsfrist des § 548 BGB ist fraglich,

noch keine Rechtsprechung im Gewerberaummietrecht, ob eine Verlängerung der Verjährungsfrist zulässig ist (gleiche Fristen für Mieter und Vermieter? Verstoß gegen § 309 Nummer 8 BGB?).

1. BGH Urteil vom 8.1.1986 – VIII ZR 313/84

Wortlaut der Klausel aus einem Kfz-Mietvertrag:

„12. Verjährung: ist es zur Feststellung einer Haftung des Mieters erforderlich, eine polizeiliche Ermittlungsakte einzusehen, werden Schadensansprüche von S. [dem Vermieter] gestundet bis S. [der Vermieter] Gelegenheit hatte, die Akte einzusehen. Der Lauf der Verjährungsfrist beginnt spätestens sechs Monate nach der Rücknahme des Fahrzeuges.“

Leitsatz:

Sollen nach den Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Kraftfahrzeugvermieters dessen Ersatzansprüche gegen den Mieter wegen Beschädigung des Fahrzeugs gestundet sein, sofern es zur Feststellung einer Haftung des Mieters erforderlich ist, eine polizeiliche Ermittlungsakte einzusehen und soll die Stundung gewährt werden, bis der Vermieter Gelegenheit hatte, die Akte einzusehen, so hängt die Wirksamkeit einer sol-

chen Regelung auch davon ab, daß Kenntnisnahme des Mieters vom Beginn des Laufs der Verjährungsfrist (*= Ende der Stundung) gewährleistet ist (Ergänzung BGH, 1983-10-26, VIII ZR 132/82 = WM IV 1983, 1362).

BGH, Urteil vom 8. November 2017 - VIII ZR 13/17

Inhalt der Klausel:

Der Vermieter hat einen Formularmietvertrag vorgegeben, wonach Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache ebenso wie Ansprüche des Mieters auf Aufwendungsersatz oder Gestattung der Wegnahme von Einrichtungen erst in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses verjähren sollen.

Die Entscheidung:

Eine Regelung in einem Formularmietvertrag, durch die ein Vermieter die nach dem Gesetz vorgesehene sechsmonatige Verjährung seiner Ersatzansprüche nach Rückgabe der Mietsache verlängert, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam.

XXV: Verkehrssicherung

Vorbemerkungen:

Folgende Vorgaben sind zu beachten:

- bisher noch keine höchstrichterliche Rechtsprechung, in welchem Umfang Vermieter seine Verkehrssicherungspflicht in Formularverträgen auf Mieter abwälzen kann,
- nach der Instanz-Rechtsprechung können Schnee-/Eisräum- und Streupflichten auf Mieter in einer Hausordnung mit Formularverträgen in Wohnraummietverhältnissen auferlegt werden,
- Übertragung dieser Rechtsprechung auf Geschäftsraummieter Verhältnisse fraglich (Wochenende...),
- Umfang der Kostentragungspflicht muss geregelt sein, ebenso Einhaltung des Bestimmtheitsgrundsatzes.

1. BGH Urteil vom 6.4.2005 – XII ZR 158/01

Wortlaut der Klausel:

„Die Nebenkosten für das Einkaufszentrum betreffen insbesondere:

...

d) ... Kosten für Wegreinigung (Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht) ...“

Leitsatz:

Die formularmäßige Auferlegung der Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlich genutzter Flächen und Anlagen auf den Mieter ohne Beschränkung der Höhe nach verstößt gegen § 9 AGBG/§ 307 Abs. 1, 2 BGB.

Aus den Gründen:

...Dagegen sind die Regelungen unter d) und h) inhaltlich nicht zu beanstanden. Durch die unter h) ausdrücklich erfolgte Bezugnahme auf die Betriebskosten gemäß dem (damaligen) § 27 II BV und den - dem Mietvertrag beigefügten - Betriebskostenkatalog der Anlage 3 zu § 27 II BV haben die Parteien die dort im einzelnen aufgeführten Betriebskosten wirksam vereinbart. Bei der Regelung unter d) handelt es sich im wesentlichen um die in den Ziffern 2, 3, 8 und 12 der in Anlage 3 genannten Betriebskosten.

2. LG Karlsruhe Urteil vom 30.5.2006 – 2 O 324/06

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

Im Mietvertrag bestätigt der Mieter, die Hausordnung und den Zeitplan für den Winterdienst erhalten zu habe. In der Hausordnung heißt es:

„Der Mieter ist verpflichtet, jeweils nach Schneefall bzw. bei Eisglätte nach Maßgabe des besonderen Zeitplans – der wesentlicher Bestandteil dieser Hausordnung oder einer anderen Einteilung ist – abwechselnd Schnee und Eis vom Bürgersteig und vom

Hauszugang schnellstens zu beseitigen und bei Glätteis oder Schneeglätte Sand, Asche oder andere abstumpfende Mittel zu streuen.

...

Im Übrigen gelten die örtlichen Polizeiverordnungen.“

Leitsatz:

1. Die Räum- und Streupflicht kann vom Eigentümer/Vermieter durch formularmäßigen Mietvertrag, in dem auf eine bei Vertragsschluss übergebene Hausordnung nebst Winterdienstplan verwiesen wird, wirksam auf den Mieter übertragen werden.
2. Hat der Vermieter in dieser Weise die Streupflicht auf die Mieter delegiert, kann er auf deren ordnungsgemäße Erfüllung vertrauen, solange keine konkreten Anhaltspunkte hervortreten, die dieses Vertrauen erschüttern.

XXVI: Vertragsstrafe

Vorbemerkungen:

Schwerpunkt der obergerichtlichen Rechtsprechung war die Frage, ob die einzelnen Vertragsstrafen angemessen sind. Folgende Vorgaben sind zu beachten:

- keine Vereinbarung einer Vertragsstrafe unabhängig vom Verschulden des Vertragspartners,
- höhenmäßige Begrenzung der Vertragsstrafe auf höchstens das 2,5-fache des Leistungsinteresses (OLG Rostock: 1,25-fache)

1. BGH Urteil vom 18.4.1984 – VIII ZR 50/83

Wortlaut der Klausel aus einem Pachtvertrag:

„Endet der Vertrag auf Wunsch des Pächters und mit dem Einverständnis des Verpächters oder durch fristlose Kündigung des Verpächters vorzeitig, so hat der Pächter an den Verpächter eine Vertragsstrafe in Höhe von zwei Monats pachten zu zahlen.“

Leitsatz:

Eine Formulklausel, in der sich der Verpächter auch für den Fall, daß das Pachtverhältnis auf Wunsch des Pächters vorzeitig einvernehmlich beendet wird eine Vertragsstrafe versprechen läßt, ist unwirksam.

2. OLG Sachsen-Anhalt Urteil vom 26. 7. 2012 – 9 U 38/12

Wortlaut der Klausel:

„Kommt die Mieterin ihre Betriebspflicht nicht nach, so hat sie für jeden Tag des Verstoßes eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % der Monatsmiete an die Vermieterin zu zahlen.“

Leitsätze:

1. Die mündliche Änderung eines befristeten Mietvertrags mit einer qualifizierten Schriftformklausel ist nicht wirksam und führt daher nicht gemäß §§ 550, 578 BGB zu einer Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis, das jederzeit ordentlich gekündigt werden könnte.(Rn.6)
2. Eine Partei ist nach Treu und Glauben daran gehindert, sich auf einen Formmangel nach § 550 BGB zu berufen,
 - a) wenn die Parteien im Vertrag für den Fall eines Formmangels eine Nachholung vereinbart haben;

b) wenn im Vertrag die Einhaltung der Schriftform und der Verzicht auf die Berufung auf § 550 BGB vereinbart ist;

c) wenn sich die Partei auf den Formmangel beruft, die zuvor längere Zeit besondere Vorteile aus dem Vertrag gezogen hat oder durch eine nicht formgerechte Vertragsänderung begünstigt wird.(Rn.7)(Rn.8)(Rn.12)(Rn.14)

3. Folgende in einem Gewerbemietvertrag vorgesehene Klausel

"Kommt die Mieterin ihrer Betriebspflicht nicht nach, so hat sie für jeden Tag des Verstoßes eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % der Monatsmiete an die Vermieterin zu zahlen."

ist unwirksam.

BGH Urteil vom 20.01.2016 – VIII ZR 26/15

Inhalt der Klausel:

„Die Arzneimittel, die M. von K. erhält, sind ausschließlich zur Verwendung von Hilfslieferungen bestimmt. Insbesondere ist M. die Belieferung von Apotheken, Krankenhäusern bzw. des pharmazeutischen Großhandels und jeglicher Art von Zwischenhändlern sowie Ex- und Importeuren untersagt. Jeder Weiterverkauf an vorbezeichnete Dritte, der nachweislich durch M. getätigt wurde, berechtigt K., von M. die Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von Euro 50.000 je Auftrag unter Ausschluss des Fortsetzungszusammenhangs einzufordern.“

Leitsatz:

Eine Vertragsstrafenvereinbarung in einem Formularvertrag über die Lieferung von Arzneimitteln, die für Vertragsverletzungen von erheblich unterschiedlichem Gewicht ein und denselben Betrag vorsieht, ist nur wirksam, wenn dieser auch angesichts des typischerweise geringsten Vertragsverstoßes noch angemessen ist (Fortführung von BGH, Urteil vom 7. Mai 1997, VIII ZR 349/96, NJW 1997, 3233).(Rn.34)

XXVII: Vollmachten

Vorbemerkungen:

Folgende Vorgaben sind zu beachten:

- Klauseln zur Bevollmächtigung von Mitmietern nur dann wirksam, wenn wichtige Erklärungen wie Kündigungen, Mietaufhebungsverträge etc. ausgenommen sind,
- Klauseln, nach denen eine Willenserklärung gegenüber einem der Mieter auch gegenüber den anderen Mietern als zugegangen gilt, sind wohl dann unwirksam, wenn sie sich auch auf Erklärungen von besonderer Bedeutung beziehen,
- Klauseln im Mietvertrag danach trennen, ob sie für die Abgabe oder die Entgegennahme von Willenserklärungen gelten sollen,
- Klarstellung, dass Vollmachten widerrufen werden können, bzw. der Widerruf auf ein zulässiges Maß beschränkt werden kann.

Einzelne Formulklauseln aus der Rechtsprechung

1. BGH Beschluss vom 10.9.1997 - VIII ARZ 1/97(fraglich, ob heute noch haltbar)

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme ... solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für ... Mietaufhebungsverträge.“

Leitsatz:

Die gegenseitige Bevollmächtigung der Mieter zur Entgegennahme von Erklärungen durch die in einem formularmäßigen Wohnraummietvertrag enthaltene Klausel: „Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegen-

nahme ... solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für ... Mietaufhebungsverträge“ ist wirksam.

2. OLG Celle Urteil vom 29.12.1989 – 2 U 299/88

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„Die Mieter bevollmächtigen sich untereinander in der Weise, dass jeder von ihnen allein berechtigt ist, Willenserklärungen mit Wirkung für alle entgegenzunehmen oder abzugeben. (Das gilt nicht für Kündigungen und Mieterhöhungserklärungen des Vermieters.)“

Orientierungssatz:

2. Folgende Vertragsklauseln sind unwirksam:

... 2.7. "Die Mieter bevollmächtigen sich untereinander in der Weise, daß jeder von ihnen allein berechtigt ist, Willenserklärungen mit Wirkung für alle entgegenzunehmen oder abzugeben."

3. OLG Frankfurt Urteil vom 19.12.1991 – 6 U 108/90

Wortlaut der Klausel aus seinem Wohnraummietvertrag:

„Mehrere Personen als Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Abgabe und Annahme von Erklärungen mit Wirkung für und gegen jede Person.“

Orientierungssatz:

...Eine Klausel, wonach mehrere Personen als Mieter sich gegenseitig zur Abgabe und Annahme von Erklärungen mit Wirkung für und gegen jede Person bevollmächtigen, ist unwirksam.

4. Kammergericht Berlin Urteil vom 5.1.2004 – 12 U 122/02

Wortlaut der Klausel aus einem Wohnraummietvertrag:

„2. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Willenserklärungen eines Mieters sind auch für die anderen Mieter verbindlich. Die Mieter gelten zur Vornahme und Entgegennahme solcher Erklärungen als gegenseitig bevollmächtigt.

3. Tatsachen, die für einen Mieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für oder gegen ihn einen Schadensersatz- oder sonstigen Anspruch begründen, haben für die anderen Mieter die gleiche Wirkung. Die Kündigung eines Mieters bewirkt die Kündigung des gesamten Mietverhältnisses.“

Leitsätze:

Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, dass sie gegenüber einem Mieter abgegeben wird, wenn eine entsprechende Empfangsvollmacht der Mieter untereinander mit dem Vermieter vereinbart ist, was auch durch AGB bewirkt werden kann (hier: "2. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Willenserklärungen eines Mieters sind auch für die anderen Mieter verbindlich. Die Mieter gelten zur Vornahme und Entgegennahme solcher Erklärungen als gegenseitig bevollmächtigt. 3. Tatsachen, die für einen Mieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für oder gegen ihn einen Schadensersatz- oder sonstigen Anspruch begründen, haben für die anderen Mieter die gleiche Wirkung. Die Kündigung eines Mieters bewirkt die Kündigung des gesamten Mietverhältnisses").

Klauseln in derartigen AGB, durch die sich Mieter gegenseitig zur Abgabe von Willenserklärungen gegenüber dem Vermieter bevollmächtigen, ohne den Kreis der in Betracht kommenden Erklärungen einzugrenzen, sind auch in Mietverträgen über Geschäftsraum unwirksam, wenn nicht auf Beendigung des Mietverhältnisses gerichtete Erklä-

rungen wie Kündigung oder das Angebot eines Mietaufhebungsvertrages ausdrücklich ausgenommen sind.

5. OLG Düsseldorf Urteil vom 17.10.2006 – 24 U 7/06

Wortlaut der Klausel:

„Rechtshandlungen und Willenserklärungen eines Vermieters sind auch für die anderen Vermieter, eines Mieters auch für die anderen Mieter verbindlich.“

Leitsätze:

1. Die Klausel "Rechtshandlungen und Willenserklärungen eines Vermieters sind auch für die anderen Vermieter, eines Mieters auch für die anderen Mieter verbindlich." benachteiligt den Mieter unangemessen und ist deshalb unwirksam.
2. Hat im ersten Rechtszug der Einzelrichter verfahrensfehlerhaft an Stelle der Kammer entschieden, ist das Berufungsgericht bei Entscheidungsreife nicht an einer Sachentscheidung gehindert.

XXVIII: Vollständigkeitsklauseln

Vorbemerkungen:

Vollständigkeitsklauseln dürften wirksam sein, wenn die ohnehin eingreifende Vermutung der Vollständigkeit der schriftlichen Vertragsurkunde wiedergegeben wird und dem Empfänger der AGB der gegen Beweis offen gelassen bleibt.

1. BGH Urteil vom 26.11.1984 – VIII ZR 214/83

Wortlaut der Klausel aus einem Kfz-Vertragshändlervertrag:

„Soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt oder in Bezug genommen ist, hat O dem Vertragshändler oder einem Händler-Geschäftsführer oder Eigentümer keine Zusagen gemacht. Weitere mündliche oder schriftliche Vereinbarun-

gen oder Absprachen zwischen den Parteien, die diesen Vertrag oder einen der darin geregelten Gegenstände betreffen, bestehen nicht.“

Aus den Gründen:

Die Bestimmung, daß die Beklagte keine in dem Vertrag nicht enthaltenen Zusagen gemacht habe und auch keine weiteren mündlichen oder schriftlichen Vereinbarungen getroffen worden seien (Nr. 15 Abs. 1), ist - wie die Bezugnahme auch auf schriftliche Abreden zeigt - nicht als Schriftformvereinbarung zu werten, sondern enthält eine sog. Vollständigkeitsklausel. Sie ist nicht zu beanstanden, weil sie nur die ohnehin eingreifende Vermutung der Vollständigkeit der Vertragsurkunde wiederholt und dem Partner des Klauselverwenders den Gegenbeweis offenläßt (BGHZ 79, 281, 287; Ulmer in: Ulmer/Brandner/Hensen aaO Rdn. 888; Brandner aaO Rdn. 625; Wolf aaO § 9 Rdn. S 40). Ob etwas anderes gilt, wenn die Klausel als unwiderlegbare Vermutung oder als Fiktion ausgestaltet ist (dazu z.B. Wolf aaO Rdn. S 41-50), bedarf keiner Entscheidung. Denn für eine derartige Auslegung gibt die Formulierung der Klausel keinen Anhaltspunkt. Sie stellt lediglich fest, daß Zusagen nicht "gemacht" worden sind und weitere Vereinbarungen nicht "bestehen", ohne dem Vertragshändler die Berufung auf das Gegenteil abzuschneiden. Selbst wenn sich dies auch auf "schriftliche Vereinbarungen oder Absprachen" beziehen soll, kommt darin nicht zum Ausdruck, daß dem Gegner etwa die Vorlage einer zusätzlichen schriftlichen Vereinbarung verwehrt wäre.

2. BGH Urteil vom 19.6.1985 – VIII ZR 238/84

Wortlaut der Klausel aus einem Fitness-Centervertrag:

„Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.“

Leitsatz:

Die in Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltene Klausel "Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen" ist auch bei Verwendung im nicht kaufmännischen Verkehr wirksam.

3. BGH Urteil vom 14.10.1999 – III ZR 203/98

Wortlaut der Klausel aus einem Mobilfunkvertrag:

„Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.“

Leitsatz:

Die Klausel "Mündliche Nebenabreden bestehen nicht" in den AGB einer Mobilfunkanbieterin ist wirksam (Bestätigung BGH, 1985-06-19, VIII ZR 238/84, NJW 1985, 2329).

XXIX: Vormietrechte

Vorbemerkungen:

Rechtlich unbedenklich ist die formularmäßige Vereinbarung eines Vormietrecht für einen einzigen Vormietfall.

1. LG Karlsruhe Urteil vom 7.7.2013 – 11 O 53/11

Wortlaut der Klausel:

„§ 14. Besondere Verpflichtungen:

der Vermieter räumt dem Mieter für jeden Fall der Neuvermietung des Mietobjektes das Vormietrecht in entsprechender Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen über das Vorkaufsrecht ein.“

Aus den Gründen:

Es ist kein Grund ersichtlich, warum die Einräumung eines Vormietrechts ohne weiteres eine dauerhafte Berechtigung zur Ausübung bei jedem Vormietfall begründen sollte. Die Klausel benachteiligt den Mieter deshalb unangemessen im Sinne des § 307 II BGB.

XXX: Wechsel des Vertragspartners

Vorbemerkungen:

Bisher ist höchstrichterlich ungeklärt, ob auch durch Formularverträge Parteien berechtigt sind, den Mietvertrag auf einen Dritten zu übertragen.

Folgende Vorgaben sollten beachtet werden:

- vom Mieter gestellte formularvertragliche Klauseln zur - unbeschränkten - Zustimmung des Vermieters für künftige Mieterwechsel dürften unzulässig sein.

1. BGH Urteil vom 29.2.1984 – VIII ZR 350/82

Wortlaut der Klausel aus einem Automatenaufstellervertrag:

„§ Abs. 2

Der Aufsteller kann diesen Vertrag nach seiner Wahl durch einen anderen Aufsteller erfüllen lassen, insbesondere die Rechte und Pflichten hieraus auf einen Dritten übertragen.“

Aus den Gründen:

Nach Auffassung des Senats ist eine Vertragsübertragungsklausel, die formularmäßig das Genehmigungserfordernis des § 415 Abs. 1 BGB ersetzen soll, jedenfalls dann zu beanstanden, wenn dem Kunden des Klauselverwenders nach der Art des geschlossenen Vertrages die Person seines Vertragspartners typischerweise nicht gleichgültig sein kann, er vielmehr daran interessiert sein muß, sich über Zuverlässigkeit und Solvenz des Dritten Gewißheit zu verschaffen (zu § 11 Nr. 13 vgl. insoweit Senatsurteil vom 11. Juni 1980 - VIII ZR 174/79 = WM 1980, 1120, 1121 unter I 2 c aa). Das muß bei einem auf mehrere Jahre abgeschlossenen Automaten-Aufstellvertrag, der neben mietvertraglichen Elementen auch personenbezogene Merkmale aufweist (BGHZ 47, 202, 203 f), bejaht werden.

Es kann offenbleiben, ob dennoch ein zustimmungsfreies Übertragungsrecht des Aufstellers hingenommen werden könnte, wenn es auf Fälle begrenzt wäre, in denen der

AGB-Verwender hierfür ein berechtigtes Interesse geltend machen kann (vgl. dazu z.B. Graf von Westphalen aaO § 11 Nr. 13 Rdn. 30 f).

2. BGH Urteil vom 11.7.1984 – VIII ZR 35/83

Wortlaut der Klausel aus einem Automatenaufstellervertrag:

„der Aufsteller kann den Vertrag durch einen Nachfolger erfüllen lassen.“

Leitsatz:

Eine von einem Automatenaufsteller verwendete AGB-Klausel, die ihm die Vertragsübertragung auf einen Dritten ohne Widerspruchsrecht des Gastwirts gestattet, benachteiligt den Gastwirt in unangemessener Weise auch dann, wenn ihm die Vertragsübertragung auf einen Nachfolger für den Fall der Aufgabe der Gaststätte zugebilligt ist (Ergänzung BGH, 1984-02-29, VIII ZR 350/82 &, WM IV , 1984, 663).

3. BGH Urteil vom 9.6.2010 – XII ZR 171/08 (allgemein gültig?)

Wortlaut der Klausel:

„Der Vermieter hat das Recht, diesen Vertrag jederzeit auf eine andere Gesellschaft zu übertragen.“

Leitsätze:

1. Formulärmäßige Klauseln, die dem Verwender das Recht einräumen, seine vertragliche Stellung als Vermieter von Gewerberäumen jederzeit auf eine andere Person zu übertragen, stellen nicht generell eine unangemessene Benachteiligung dar. Vielmehr ist, wenn der Mieter Unternehmer ist, eine am Maßstab des § 307 BGB ausgerichtete Prüfung der Umstände des Einzelfalls vonnöten (Rn.23).

2. Dabei ist auf der Vermieterseite ein grundsätzliches Interesse eines gewerblichen, als Gesellschaft organisierten Vermieters anzuerkennen, einen wirtschaftlich für sinnvoll erachteten künftigen Wandel der Rechtsform oder Rechtsinhaberschaft durch die Möglichkeit einer Bestandsübernahme zu erleichtern. Dem wird ein Interesse des Mieters

entgegenzuhalten sein, sich über Zuverlässigkeit und Solvenz des Vermieters zu vergewissern. Dieses Mieterinteresse wird um so eher Beachtung fordern, je stärker das Vertragsverhältnis von einem besonderen Interesse des Mieters an der Person eines bestimmten Vermieters (mit-) geprägt wird. (Fortführung der Urteile BGH, 29. Februar 1984, VIII ZR 350/82, ZIP 1984, 841; BGH, 11. Juli 1984, VIII ZR 35/83, ZIP 1984, 1093 und BGH, 21. März 1990, VIII ZR 196/89, NJW-RR 1990, 1076).

4. OLG Düsseldorf Urteil vom 27.10.2011 – 10 U 68/11

Wortlaut der Klausel:

„Der dem Urteil zugrunde liegende Untermietvertrag enthält eine Regelung, wonach „der Investor für den Fall, dass das Mietverhältnis mit der Untervermieterin vor Ablauf des Untermietvertrages endet, die Pflichten und Rechte aus dem Mietverhältnis übernimmt, wie sie sich nach Art und Umfang aus dem vorliegenden Mietvertrag nach dem vorliegenden Mietvertrag nach dem Eintrittsstichtag ergeben.“

Orientierungssatz:

1. Die formularmäßige Regelung in einem Untermietvertrag über Praxisräume, wonach "der Investor für den Fall, dass das Mietverhältnis mit der Untervermieterin vor Ablauf des Untermietvertrages endet, die Pflichten und Rechte aus dem Mietverhältnis übernimmt, wie sie sich nach Art und Umfang aus dem vorliegenden Mietvertrag nach dem Eintrittsstichtag ergeben", ist unbedenklich. Sie enthält die für den Fall der vorzeitigen Beendigung des Untermietverhältnisses antizipierte Einigung der Parteien über einen Vertragspartnerwechsel auf Vermieterseite, die mit der Mitteilung des Hauptvermieters gemäß § 182 BGB unter Wahrung der Schriftform des § 550 BGB zustande kommt. Einer Annahmeerklärung des Mieters bedarf es insoweit nicht mehr.

3. Die Ausübung des Verzichts auf Steuerbefreiungen ist grundsätzlich an keine besondere Form und Frist gebunden. Die Option erfolgt, indem der leistende Unternehmer den Umsatz als steuerpflichtig behandelt. Dies geschieht regelmäßig, wenn er gegenüber dem Leistungsempfänger mit gesondertem Ausweis der Umsatzsteuer abrechnet

XXXI: Werbegemeinschaften

Vorbemerkungen:

Folgende Vorgaben sollten beachtet werden:

- formularvertragliche Beitrittsverpflichtungen zu einer Werbegemeinschaft eines Einkaufszentrums sind grundsätzlich möglich,
- Mieter dürfen jedoch nicht mit weitergehenden Haftungsrisiken belastet werden,
- deshalb ist eine formularmäßige Beitrittsverpflichtung zu einer GbR ohne Haftungsbegrenzung unwirksam,
- die mit dem Beitritt zu einer Werbegemeinschaft verbundenen Kosten müssen bestimmt, mindestens bestimmbar mit einer Höchstgrenze angegeben sein.

1. BGH Urteil vom 12.7.2006 – XII ZR 39/04

Wortlaut der Klausel:

„§ 19. Werbegemeinschaft.

1. Der Mieter verpflichtet sich, auf Verlangen des Vermieters einer Werbegemeinschaft beizutreten. Details werden vom Vermieter festgelegt. Die Kosten werden gemäß den Flächen laut § 8 des Mietvertrags abgerechnet. Der Vermieter ist berechtigt, aus berechtigtem Anlass einen anderen Schlüssel zu bestimmen. Die auf den Hauptmieter (SB-Warenhaus) entfallenden Kosten werden mit maximal 50 % der Gesamtsumme festgesetzt.“

Leitsätze:

1. Die formularmäßige Verpflichtung des Mieters in einem Einkaufszentrum, einer Werbegemeinschaft in Form einer GbR beizutreten, verstößt wegen des damit verbundenen Haftungsrisikos des Mieters gegen § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB.
2. In einem Formularmietvertrag muss die Höhe der Beiträge, die der Mieter in einem Einkaufszentrum an eine Werbegemeinschaft zu leisten hat, wegen der nach § 307

Abs. 1 Satz 2 BGB erforderlichen Transparenz bestimmbar sein; mindestens muss eine Höchstgrenze festgesetzt sein, damit der Mieter die auf ihn zu kommenden Kosten kalkulieren kann.

2. BGH Beschluss vom 28. April 2016 – XII ZR 147/14

Leitsätze:

1. Wird der Mieter von Geschäftsräumen in einem Einkaufszentrum bei Abschluss Mietvertrages in einer gesonderten Vereinbarung Pflichtmitglied einer in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts organisierten Werbegemeinschaft, so schuldet der Mieter die Werbebeiträge auch bei einem fehlerhaften Beitritt nach den Grundsätzen der fehlerhaften Gesellschaft.(Rn.4)

2. Der fehlerhaft vollzogene Beitritt ist damit regelmäßig nicht von Anfang an unwirksam, sondern kann nur mit Wirkung für die Zukunft durch eine von dem Gesellschafter erklärte Kündigung geltend gemacht werden. Bis zum Zugang der Kündigungserklärung ist der vollzogene Beitritt grundsätzlich voll wirksam, so dass sich die Rechte und Pflichten der Gesellschafter nach dem Gesellschaftsvertrag richten.

Aus den Gründen:

Das Landgericht hat die Revision zugelassen, weil es im Hinblick auf die Entscheidung des Senats vom 12. Juli 2006 (XII ZR 39/04 - NJW 2006, 3057 f.) die Frage für klärungsbedürftig hält, ob ein Mieter von Gewerberäumen in einem Einkaufszentrum unangemessen benachteiligt (§ 307 Abs. 1 BGB) wird, wenn er zeitgleich bei Abschluss des Mietvertrags in einer gesonderten Vereinbarung den Beitritt zu einer in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts organisierten Werbegemeinschaft erklärt.

Die Zulassungsfrage ist im vorliegenden Fall indes nicht entscheidungserheblich. Denn sollte der Beitritt der Beklagten zur Werbegemeinschaft - entsprechend der Auffassung der Revision - unwirksam sein, würde die Beklagte die streitgegenständlichen Werbebeiträge nach den Grundsätzen der fehlerhaften Gesellschaft schulden. Diese finden nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch bei einem fehlerhaf-

ten Beitritt zu einer Personengesellschaft Anwendung (vgl. BGHZ 153, 214 = NJW 2003, 1252, 1254 mwN und BGH Urteil vom 14. Oktober 1991 - II ZR 212/90 - NJW 1992, 1501, 1502 mwN). Der fehlerhaft vollzogene Beitritt ist damit regelmäßig nicht von Anfang an unwirksam, sondern kann nur mit Wirkung für die Zukunft durch eine von dem Gesellschafter erklärte Kündigung geltend gemacht werden. Bis zum Zugang der Kündigungserklärung ist der vollzogene Beitritt grundsätzlich voll wirksam, so dass sich die Rechte und Pflichten der Gesellschafter nach dem Gesellschaftsvertrag richten (vgl. BGH Urteil vom 14. Oktober 1991 - II ZR 212/90 - NJW 1992, 1501, 1502). Daher bleibt der Gesellschafter bis zur wirksamen Kündigung auch zur Leistung der von ihm nach dem Gesellschaftsvertrag zu erbringenden Beiträge verpflichtet.

XXXII: Werbekostenbeiträge

Vorbemerkungen:

Folgende Vorgaben müssen beachtet werden:

- Bisher ist ungeklärt, ob von der Mitgliedschaft zur Werbegemeinschaft losgelöste Zahlungsverpflichtungen wirksam sind,
- Transparenzgebot erfordert als Mindestvoraussetzung bestimmte, zumindest bestimmbare und der Höhe nach begrenzte Werbekostenbeiträge.

1. BGH Urteil vom 19.02.2016 – XII ZR 146/14

Wortlaut der Klausel:

§ 20 Nr. 2 des Formularmietvertrags lautet:

"Die Mieterin verpflichtet sich, der vorgenannten Werbegemeinschaft beizutreten und die Mitgliedschaft während des Bestandes des Mietverhältnisses ununterbrochen beizubehalten (Anlage 2). Die Mieterin erkennt die Satzung der Werbegemeinschaft als Bestandteil des vorliegenden Mietvertrages an. Beschlüsse des Werbevorstandes und der Vollversammlung der Werbegemeinschaft sind für alle Mieter verbindlich."

Leitsätze:

1. Die formularmäßige Verpflichtung des Mieters in einem Einkaufszentrum, einer bestehenden Werbegemeinschaft in Form eines eingetragenen Vereins beizutreten, verstößt weder gegen § 305c Abs. 1 BGB noch gegen § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB.
2. Ist in der Vereinssatzung der Werbegemeinschaft die Höhe der monatlich vom Mieter zu zahlenden Beiträge konkret beziffert, bedarf es im Hinblick auf das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB im Mietvertrag und in der Satzung keiner weiteren Festsetzung einer Höchstgrenze der Beiträge (Abgrenzung zu Senatsurteil vom 12. Juli 200, XII ZR 39/04, NJW 2006, 3057).