
Datum: 08.06.2006
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 10. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: I-10 U 159/05
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2006:0608.I10U159.05.00

Leitsätze:

BGB §§ 307 Abs. 2, 389, 536

ZPO § 253 Abs. 2 Nr. 2

1. Die Formulklausel in einem gewerblichen Mietvertrag, „Eine Minderung nur dann zulässig, wenn die Minderung von Vermieterseite aus anerkannt, mithin un-streitig, oder dem Grunde und der Höhe nach rechtskräftig festgestellt ist“, hält einer Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 2 BGB stand. Sie ist dahin auszulegen, dass nicht das Minderungsrecht schlechthin, sondern nur dessen Verwirklichung durch Abzug vom geschuldeten Mietzins ausgeschlossen ist. Die Klausel wirkt über eine Vertragsbeendigung und Rückgabe der Mietsache hinaus fort.

2. Die Formulklausel in einem gewerblichen Mietvertrag, „Eine Aufrechnung ist lediglich mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen zulässig“, enthält keine unangemessene Benachteiligung des gewerblichen Mieters im Sinne von § 307 BGB. Das Aufrechnungsverbot gilt auch nach Vertragsende und Rückgabe der Mieträume.

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 19. Oktober 2005 verkündete Urteil der Einzelrichterin der 7. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf unter Zurückweisung des weitergehenden

Rechtsmittels teilweise abgeändert und insgesamt wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 24.726,85 € nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 3.820,75 € für die Zeit vom 06.07.2004 bis zum 30.09.2005, aus weiteren 3.820,75 € für die Zeit vom 06.08.2004 bis zum 30.09.2005, aus weiteren 3.820,75 € für die Zeit vom 07.09.2004 bis zum 30.09.2005 und aus jeweils weiteren 3.820,75 € ab dem 06.10.2004, 04.11.2004, 04.12.2004 und 06.01.2005 sowie aus 9.443,85 € ab dem 01.10.2005 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagte 92 % und die Klägerin 8 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Parteien wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

I.	1
Die Klägerin begehrt von der Beklagten aus abgetretenem Recht ihrer Rechtsvorgängerin – der D. D. Ges. für I. GmbH - aufgrund Mietvertrages vom 22./28.01.1999 mit der A. I. T. GmbH, welchen die Beklagte mit Vereinbarung vom 10.07.2001 (Anl. K 1, Bl. 6 f GA, und Bl. 46 f GA) übernommen hat, rückständige Miete nebst Nebenkostenvorauszahlungen für die Monate Juli 2004 bis einschließlich Januar 2005 in Höhe von 26.745,25 € nebst Zinsen. Die Beklagte macht demgegenüber geltend, der Mietzins sei wegen einer Abweichung der tatsächlichen Mietfläche von der vereinbarten um 24 % gemindert. Im Übrigen rechnet sie mit bereicherungsrechtlichen Ansprüchen wegen überzahlter Miete für den Zeitraum bis einschließlich Juni 2004 in Höhe von 27.300,78 € auf (Bl. 38, 86 GA).	2
Mit seinem der Beklagten am 24.10.2005 (Bl. 121 GA) zugestellten Urteil vom 19.10.2005 (Bl. 100 f GA), auf das zur näheren Sachdarstellung Bezug genommen wird, hat das Landgericht der Klage stattgegeben. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, dass der Mietzins weder gemindert sei noch der Beklagten aufrechenbare bereicherungsrechtliche Ansprüche zukämen. Die Beklagte könne keine Anpassung des Mietzinses nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage aufgrund eines gemeinschaftlichen Kalkulationsirrtums verlangen. Zum einen fehle es an einer Berechnung der Miete auf der Basis der Quadratmeterfläche. Zum anderen sei eine beachtliche Flächenabweichung zu Lasten der Beklagten nicht ersichtlich. Gegen die Wirksamkeit der unter § 1 Abs. 2 des Vertrages vom 22./28.01.1999 enthaltenen Klausel bestünden schon deshalb keine Bedenken, weil diese keiner Prüfung nach dem Recht der allgemeinen	3

Geschäftsbedingungen unterliefe, nachdem die Beklagte keinen Sachvortrag dazu unterbreitet habe, dass es sich hierbei um eine allgemeine Geschäftsbedingung handele. Auch seien die Nebenflächen nach § 1 Abs. 1 des vorstehenden Vertrages in die Berechnung einzubeziehen, wie § 4 Abs. 1 des Vertrages bekräftige. Der Wortlaut der Bestimmung gehe auch etwaigen abweichenden Zeichnungen vor, die naturgemäß keine nur anteilig auf mehrere Mieter umzulegende Nebenflächen auswiesen. Entgegen der Auffassung der Beklagten seien die Nebenflächen zudem hinreichend bestimmt. Selbst wenn zu Gunsten der Beklagten Nebenflächen, welche nicht unmittelbar räumlich mit den in der 14. Etage gelegenen Räumlichkeiten verbunden seien, außer Betracht gelassen würden, ermittele sich lediglich eine rechtlich unbeachtliche Flächenabweichung von 3,22 %. Gegenansprüche der Beklagten seien daher nicht begründet. Überdies stünde solchen Forderungen § 10 Abs. 2 des Vertrages vom 22./28.01.1999 entgegen. Das darin bestimmte Aufrechnungsverbot begegne, wie ein Umkehrschluss aus § 309 Nr. 3 BGB ergebe, keinen Wirksamkeitsbedenken.

Hiergegen richtet sich die am 22.11.2005 eingelegte (Bl. 129 GA) und – nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 27.01.2006 (Bl. 137 GA) - am 27.01.2006 begründete (Bl. 140 f GA) Berufung der Beklagten. 4

Mit ihrer Berufung verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter. Mangels allgemein anerkannter Berechnungsgrundlagen für gewerbliche Mietflächen könne nur die eigentliche Mietfläche als Bemessungsgrundlage herangezogen werden. Dementsprechend stehe ihr ein Minderungsrecht zur Seite und weitergehend die im Wege der Aufrechnung geltend gemachten Bereicherungsansprüche. Ein vertraglich vereinbartes Aufrechnungsverbot komme jedenfalls nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr zum Tragen. Fehlerhaft habe das Landgericht in Verkennung der Rechtsprechung zur Flächenabweichung die Grundsätze zum Wegfall der Geschäftsgrundlage herangezogen. Auch hätten die Vertragsparteien keine Pauschalierung des Mietzinses unabhängig von der Objektgröße vorgenommen. Schließlich handele es sich bei den Verträgen um Formularverträge der Rechtsvorgängerin der Klägerin, so dass deren Bestimmungen am Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen zu messen seien. 5

Die Beklagte beantragt, 6
das am 19.10.2005 verkündete Urteil der Einzelrichterin der 7. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf abzuändern und die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt, 8
die Berufung zurückzuweisen. 9

Sie verteidigt das erstinstanzliche Urteil unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens. Ergänzend trägt sie vor, dass es sich bei den vertraglichen Vereinbarungen um individualvertragliche Regelungen handele. 10

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. 11

II. 12

Die Berufung hat in Höhe von 2.018,40 € Erfolg. Nach Eintritt der Abrechnungsreife bezüglich der Nebenkosten für den Abrechnungszeitraum bis zum 30.09.2004 kann die Klägerin für die 13

Monate Juli bis September 2004 keine Nebenkostenvorauszahlungen mehr beanspruchen. Entsprechend ist die Zinsforderung zu kürzen. Im Übrigen verbleibt es bei der Entscheidung des Landgerichts.

1. 14

Die Klägerin hat gemäß § 535 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 398 BGB sowie Ziffer 1 Abs. 1, Ziffer 5 und Ziffer 6 des Nachtrages Nr. I vom 10.07.2001 (Anl. K 1, Bl. 6 f GA, und Bl. 46 f GA) und § 5 Abs. 1 des Mietvertrages vom 22./28.01.1999 (Anl. K 1, Bl. 10 f GA) aus abgetretenem Recht der D. D. Ges. für I. mbH Anspruch gegen die gemäß Ziffer 1 des Nachtrages Nr. I in das Mietverhältnis als Mietpartei eingetretene Beklagte auf Zahlung der Grundmiete von insgesamt 22.035,65 € brutto (7 x 2.713,75 € zzgl. MWSt) für den Zeitraum von Juli 2004 bis einschließlich Januar 2005 sowie auf Leistung von Nebenkostenvorauszahlungen für die Monate Oktober 2004 bis einschließlich Januar 2005 in Höhe von 2.691,20 € brutto (4 x 580,00 € zzgl. MWSt), insgesamt mithin 24.726,85 €.

a. 16

Nach Ziffer 1 Abs. 1 des Nachtrages Nr. I i.V.m. § 4 Abs. 6 des Mietvertrages vom 22./28.01.1999 ist über die Nebenkosten für die Zeit vom 01.10. bis 30.09. des Folgejahres abzurechnen, wobei die Abrechnungsfrist – allgemeinen Grundsätzen entsprechend – ein Jahr beträgt. Hieran gemessen trat bezüglich der Nebenkosten für die Monate Juli bis September 2004 Abrechnungsreife mit Ablauf des 30.09.2005 ein, so dass die Klägerin Nebenkostenvorauszahlungen für diesen Zeitraum in Höhe von 2.018,40 € (3 x 580,00 € zzgl. MWSt) nicht mehr beanspruchen kann.

b. 18

Der Berufung kann nicht darin gefolgt werden, dass die Miete nach § 536 Abs. 1 BGB gemindert war. 19

Offen bleiben kann, inwieweit - auch angesichts der in § 1 Abs. 2 des Mietvertrages i.V.m. Ziffer 1 des Nachtrages Nr. I getroffenen Bestimmung - eine zur Minderung berechtigte erhebliche Flächenabweichung vorliegt. Denn die Beklagte bzw. die A. I. T. GmbH als ihre Rechtsvorgängerin waren bzw. sind nach § 10 Abs. 1 des Mietvertrages nicht zur Minderung berechtigt. 20

aa. 21

Hiernach ist eine Minderung nur dann zulässig, wenn die Minderung von Vermieterseite aus anerkannt, mithin unstreitig, oder dem Grunde und der Höhe nach rechtskräftig festgestellt ist. Keine der beiden Alternativen ist hier gegeben. 22

bb. 23

Gegen die Wirksamkeit der Bestimmung bestehen keine Bedenken. Die lediglich für die Wohnraummiete konzipierte Regelung des § 537 Abs. 3 BGB a.F. findet ohnehin keine Anwendung. Auch im Übrigen hält die Klausel einer Wirksamkeitsprüfung stand. Dabei kann offen bleiben, ob es sich bei den streitgegenständlichen Verträgen um Formularverträge handelt. Selbst wenn § 10 Abs. 1 des Mietvertrages als allgemeine Geschäftsbedingung einzustufen ist, hält die Bestimmung einer Inhaltskontrolle stand. 24

25

Die Klausel ist dahin auszulegen, dass nicht das Minderungsrecht schlechthin, sondern nur dessen Verwirklichung durch Abzug vom geschuldeten Mietzins ausgeschlossen ist. Der Mieter wird insoweit auf einen Bereicherungsanspruch verwiesen. Er muss zunächst die volle Miete zahlen und kann dann in Höhe des Minderungsbetrages die zuviel gezahlte Miete vom Vermieter zurückverlangen (vgl. BGH, NJW 1984, 2404 [2405]; OLG Düsseldorf, MDR 2005, 1045; OLG Hamm, NJW-RR 1998, 1020). Eine solche Einschränkung des Minderungsrechts ist im gewerblichen Mietrecht nicht unangemessen, so dass die Klausel vor § 307 Abs. 2 BGB bzw. § 9 AGBG Bestand hat (vgl. BGH, NJW 1984, 2404; BGH, NJW-RR 1993, 519 [520]; OLG Hamm, NJW-RR 1998, 1020; OLG Düsseldorf, MDR 2005, 1045; KG, NZM 2002, 526). Denn das Äquivalenzgefüge wird in derartigen Fällen nicht zerstört, sondern es wird lediglich dem rechtlich nicht zu beanstandenden Interesse des Vermieters an der zügigen Durchsetzung seiner Mietzinsforderung ohne Beweisaufnahme der Vorrang eingeräumt (KG, NZM 2002, 526; OLG Düsseldorf, MDR 2005, 1045).	
cc.	26
Der vertragliche Ausschluss der Geltendmachung der Minderung wirkt auch über eine Vertragsbeendigung und Rückgabe der Mietsache hinaus fort.	27
Denn die Rechtsnatur des geltend gemachten Mietzinsanspruches wird hierdurch nicht verändert. Die Ansprüche beruhen nach wie vor auf der vertraglichen Regelung, die demnach für die rechtlichen Beziehungen der Parteien grundsätzlich maßgebend bleibt. Weder dem Wortlaut des Mietvertrages noch dem Gesetz lässt sich indes entnehmen, dass der Ausschluss des Minderungsrechtes mit der Vertragsbeendigung oder der Rückgabe der Mietsache entfallen soll. Auch gebieten Sinn und Zweck der Klausel keine einschränkende Auslegung, da das geschützte Interesse des Vermieters an einer zügigen Durchsetzung seiner Mietzinsforderungen nach Vertragsbeendigung und Rückgabe der Mietsache bestehen bleibt. Zudem würde andernfalls der vertragsuntreue Mieter privilegiert.	28
Keine andere Beurteilung rechtfertigt der Gesichtspunkt, dass es nach Räumung der Mietsache im Interesse der Parteien liegt, möglichst schnell eine vollständige Abrechnung der gesamten Vertragsbeziehung zu erreichen. Denn erfahrungsgemäß bedarf die prozessuale Klärung eines Minderungsrechtes oftmals langwieriger Beweiserhebungen, so dass der Vermieter, welcher gerade eine zügige Durchsetzung seiner Mietforderungen sichern wollte, entgegen Sinn und Zweck des Minderungsausschlusses auf einen zeitaufwendigen Rechtsstreit verwiesen würde (OLG Hamm, NJW-RR 1998, 1020 [1021]).	29
Dieses Ergebnis korrespondiert schließlich mit der – von der Interessenlage vergleichbaren – Anerkennung der Fortwirkung eines vertraglichen Aufrechnungsverbotes auch über die Vertragsbeendigung hinaus.	30
c.	31
Die Ansprüche der Klägerin sind entgegen der Auffassung der Berufung auch nicht durch Aufrechnung mit bereicherungsrechtlichen Ansprüchen in Höhe von insgesamt 27.300,78 € wegen überzahlter Miete für den Zeitraum bis einschließlich Juni 2004 nach §§ 389, 406 BGB erloschen.	32
aa.	33
Die Aufrechnung ist bereits unzulässig, da sie den – entsprechend anwendbaren –Anforderungen des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO mangels Bestimmtheit der Gegenforderung	34

nicht genügt. Denn dem Sachvortrag der Beklagten ist nicht ansatzweise zu entnehmen, wie sich ihre Forderung errechnet, insbesondere welchen Zeitraum sie der Ermittlung ihrer Gegenforderung zu Grunde gelegt hat und von welchen monatlichen Mietbeträgen sie im einzelnen ausgegangen ist. Eine hierüber ergehende Entscheidung entbehrt daher der Rechtskraft.

Offen bleiben kann deshalb, inwieweit der Beklagten gegebenenfalls auch vor Vertragsübernahme entstandene Bereicherungsansprüche zukommen oder solche Ansprüche noch der Vormieterin gebühren. 35

bb. 36

Selbst wenn die Aufrechnung den Voraussetzungen des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO (analog) genügen würde, kann dahin stehen, ob der Beklagten Gegenansprüche wegen überzahlter Miete zukommen, weil die Beklagte an deren Geltendmachung im Wege der Aufrechnung vertraglich gehindert wäre. Gemäß § 10 Abs. 2 des Mietvertrages vom 22./28.01.1999 i.V.m. Ziffer 1 des Nachtrages Nr. I vom 10.07.2001 ist eine Aufrechnung lediglich mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen zulässig. Hieran fehlt es, nachdem die Parteien bereits dem Grunde nach über eine Mietminderung streiten. 37

(1) 38

Gegen die Wirksamkeit des Aufrechnungsverbot nach Maßgabe des § 307 BGB bzw. § 9 AGBG bestehen, sofern es sich überhaupt um einen Formularvertrag handelt, keine Bedenken. Gemäß § 309 Nr. 3 BGB bzw. § 11 Nr. 3 AGBG ist nur ein solches Aufrechnungsverbot unwirksam, welches dem Vertragspartner des Verwenders die Befugnis nimmt, mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderung aufzurechnen. Zwar ist die Beklagte bzw. ihre Vormieterin gemäß §§ 310 Abs. 1, 14 BGB bzw. § 24 Abs. 1 Nr. 1 AGBG von dem persönlichen Anwendungsbereich der Vorschrift ausgenommen. Ist die Beschränkung der Aufrechnungsbefugnis auf unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Forderungen jedoch schon gegenüber einem Verbraucher bzw. Nichtkaufmann zulässig, kann eine derartige Einschränkung des Aufrechnungseinwandes gegenüber einem Unternehmer bzw. Kaufmann im Rahmen allgemeiner Geschäftsbedingungen erst recht nicht als treuwidrige unangemessene Benachteiligung im Sinne von § 307 BGB bzw. § 9 AGBG gewertet werden (vgl. BGH, NJW 1986, 1757; BGH, NJW 1984, 2404; BGH, NJW-RR 1993, 519 [520]; OLG Düsseldorf, ZMR 1997, 466; OLG Düsseldorf, MDR 2005, 1045). 39

(2) 40

Entgegen der Auffassung der Beklagten wirkt ein zulässiges Aufrechnungsverbot nach Vertragsende und Rückgabe der Mieträume fort. 41

Der Schutzzweck des Aufrechnungsverbot besteht – ebenso wie der des Ausschlusses der Minderung - darin, einseitig das Interesse des Vermieters daran zu sichern, dass dieser die laufenden Mieteinnahmen regelmäßig und ungeachtet von Einwendungen des Mieters erhält, die der Mieter auf wirkliche oder vermeintliche Gegenansprüche stützt, und ein langwieriges Prozessieren zur Durchsetzung der Mietansprüche möglichst weitgehend zu vermeiden. Das Interesse des Vermieters daran, die Mietforderungen möglichst problemlos durchsetzen zu können, endet auch nicht mit Beendigung des Mietverhältnisses. Es besteht deshalb kein Anlass, das vertraglich uneingeschränkt vereinbarte Aufrechnungsverbot abweichend von seinem Wortlaut einschränkend auszulegen (OLG Hamm, NJW-RR 1994, 711 [712]; OLG 42

Düsseldorf, ZMR 1997, 466 und NJW-RR 1995, 850 [851]; OLG Karlsruhe, ZMR 1987, 261 [262]; OLG Frankfurt a.M., NJW 1987, 1650; a.A.: OLG Celle, OLGZ 1966, 6 [7]). Andernfalls bestünde auch, wie oben aufgezeigt, die Gefahr einer Besserstellung des vertragsuntreuen Mieters, welcher, insbesondere wenn er am Mietverhältnis nicht festhalten möchte, bereits Monate vor Beendigung des Vertrages unter Berufung auf Gegenforderungen seine Zahlungen einstellen könnte (vgl. OLG Hamm, NJW-RR 1994, 711 [712]).

2. 43

Zinsen kann die Klägerin im zugesprochenen Umfang aus Verzug nach den gemäß Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB anwendbaren §§ 280 Abs. 1 und Abs. 2, 286, 288 Abs. 1 und Abs. 2 BGB verlangen. Für die Zeit vor Eintritt der Abrechnungsreife am 30.09.2005 waren der Klägerin Zinsen auch hinsichtlich der bis zu diesem Zeitpunkt fälligen Nebenkostenvorauszahlungen für die Monate Juli bis September 2004 zuzusprechen. Soweit die Klägerin Zinsen jeweils ab dem 4. des Monats begehrt hat, war ihre Zinsforderung zu kürzen, soweit der 4. Tag des Monats nicht mit dem auf den 3. Werktag des Monats folgenden Tag zusammenfiel, da die Miete gemäß § 4 Abs. 2 des Mietvertrages vom 22./28.01.1999 i.V.m. Ziffer 1 Abs. 1 des Nachtrages vom 10.07.2001 jeweils erst zum 3. Werktag des Monats fällig war. 44

III. 45

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711, 709 Satz 2 ZPO. 46

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision sind nicht gegeben (§ 543 Abs. 2 ZPO). 47

Streitwert: 26.745,25 € 48