
Datum: 22.05.2003
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 7. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 7 W 25/02
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2003:0522.7W25.02.00

Vorinstanz: Landgericht Dortmund, 6 O 299/02

Tenor:

Die Beschwerde der Beklagten gegen den Beschluss der 6. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund vom 31.10.2002 wird auf ihre Kosten nach einem Be-schwerdewert von 4.500,00 € zurückgewiesen.

Gründe: 1

Die gem. § 91 a Abs. 2 Satz 1 ZPO zulässige sofortige Beschwerde der Beklagten hat in der Sache keinen Erfolg. 2

Vorliegend sind die Kosten des Rechtsstreits gem. § 91 a Abs. 1 ZPO nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes der Beklagten aufzuerlegen. Ohne die Räumung der Beklagten und die übereinstimmende Erledigung wäre der Rechtsstreit zugunsten des Klägers zu entscheiden gewesen, denn dem Kläger stand ein Anspruch auf Herausgabe der Mietsache gem. § 546 Abs. 1 BGB gegen die Beklagte zu. 3

Das Mietverhältnis zwischen den Parteien wurde durch die fristlose Kündigung des Klägers vom 07.06.2002 wirksam beendet. Wegen des Zahlungsverzuges mit zwei Monatsmieten bestand ein Kündigungsgrund gem. §§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 a) BGB. Die Beklagte kann sich in diesem Zusammenhang nicht mit Erfolg auf eine Minderung des Mietzinses berufen, da das Minderungsrecht gem. § 8 Zif. 1 des Mietvertrages vom 29.08.1996 beschränkt ist und nicht durch Abzug vom Mietzins verwirklicht werden kann. Diese Einschränkung des Minderungsrechtes stellt keine unangemessene Benachteiligung der Beklagten im Sinne von § 9 Abs. 1, 2 Nr. 1 AGBG a. F. (§ 307 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB) dar. 4

1. Der Vertrag vom 29.08.1996 unterliegt als Formularvertrag der Inhaltskontrolle nach dem AGBG. Diese beschränkt sich hier im wesentlichen auf die Voraussetzungen des § 9 AGBG, weil der Vertrag gegenüber einer Unternehmerin abgeschlossen worden ist, § 24 AGBG. Die Beklagte vereinbarte mit dem Kläger die Anmietung der Räume, um dort ihre gewerbliche Tätigkeit – das Betreiben eines Fitnessstudios – ausüben zu können.
2. Eine unangemessene Benachteiligung der Beklagten im Sinne von § 9 AGBG kann in der Beschränkung der gesetzlichen Gewährleistungspflicht des Vermieters nicht gesehen werden. Bei Geschäftsraummietverträgen ist es zulässig, den Mieter wegen des Minderungsrechts auf eine gesonderte Klage auf der Grundlage von § 812 BGB zu verweisen (vgl. BGH NJW-RR 1993, 519; Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, II Rdnr. 518). Damit wird dem geschäftlich Erfahrenen nichts Unbilliges zugemutet und auch eine alsbaldige Klärung der Mängelfrage gefördert.
- Deswegen konnte die Beklagte aufgrund eines Minderungsrechts die Zahlung des Mietzinses für Mai und Juni 2002 nicht verweigern, sondern war darauf beschränkt, die geltend gemachten Mängel zum Gegenstand eines Rechtsstreits gegen den Kläger zu machen.
3. Durch die Vertragsbestimmung werden die gesetzlichen Rechte des Mieters aufgrund von Mängeln des Mietobjekts nicht vollständig ausgeschlossen, sondern nur beschränkt. Das Minderungsrecht (§ 536 Abs. 1 BGB) soll nach § 8 Zif. 1 des Vertrages zwar nicht durch Abzug vom Mietzins durchgesetzt werden können, aber dem Mieter bleibt es nach der Klausel unbenommen, insoweit eine gesonderte Klage aufgrund von § 812 BGB zu erheben. Ist er damit rechtskräftig durchgedrungen, ist es ihm aufgrund der Regelung der Klausel auch gestattet, gegen den Mietzins aufzurechnen oder das Zurückbehaltungsrecht aus § 320 BGB geltend zu machen. Schon die verbleibende Möglichkeit einer Bereicherungsklage steht der Annahme eines umfassenden Ausschlusses der Gewährleistung entgegen (vgl. BGH a. a. O.).
4. Außerdem hat die Beklagte eine Gebrauchsbeeinträchtigung nicht in ausreichendem Umfang dargelegt.
- Für die Berechnung der Minderung ist bei gewerblichen Räumen primär auf die konkrete Störung der Betriebsausübung abzustellen (Bub/Treier, a. a. O., III Rdnr. 1366). Hierfür erforderlich ist eine substantiierte Darstellung, inwieweit sich die angegebenen Mängel auf den Geschäftsbetrieb des Fitnessstudios ausgewirkt haben sollen. Die Beklagte hat indes nur vorgetragen, zum Teil seien laufende Verträge gekündigt worden, ohne aber konkret darzulegen, in welchem Umfang ein Umsatzrückgang oder entsprechende Kündigungen erfolgt seien. Auch zu den Auswirkungen auf den Betrieb des Fitnessstudios fehlt es an entsprechenden Tatsachendarlegungen.
5. Der Kostenausspruch beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.