
Datum: 28.09.2018
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 30. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 30 U 90/17
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2018:0928.30U90.17.00

Vorinstanz: Landgericht Detmold, 8 O 62/11
Nachinstanz: Bundesgerichtshof, XII ZR 97/18
Schlagworte: Erwerber, Mietvertrag, Instandhaltungspflicht, Instandsetzungspflicht, Schadensersatzpflicht
Normen: BGB § 241; BGB § 280; BGB § 281; BGB § 566 Abs. 1; BGB § 578

Leitsätze:

1.

Regeln Vertragsparteien eines bereits bestehenden gewerblichen Mietverhältnisses ihre Rechte und Pflichten durch Abschluss eines neuen Mietvertrages neu und stellt sich dieser neue Mietvertrag nicht nur als bloße Verlängerung des vorherigen dar, richten sich die Rechte und Pflichten eines erst danach gemäß § 566 BGB in das Mietverhältnis auf Vermieterseite eintretenden Erwerbers ausschließlich nach dem neuen Mietvertrag, soweit in diesem nichts anderes bestimmt ist.

2.

Für die Frage des Bestehens von Mängeln oder Schadensersatzansprüchen des Erwerbers wegen Beschädigung des Mietobjektes ist dann der Zustand des Mietobjektes bei Abschluss des neuen Mietvertrages maßgeblich.

3.

Eine Haftung des Mieters für von ihm während der Dauer des vorherigen Mietvertrages verursachte Schäden besteht dann gegenüber dem Erwerber nicht.

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird – unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen – das am 27.07.2017 verkündete Urteil des Einzelrichters der 2. Handelskammer des Landgerichts Detmold, Aktenzeichen 8 O 62/11, teilweise abgeändert.

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 17.164,12 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 06.07.2011 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits I. Instanz tragen die Klägerin 91 % und die Beklagte 9 %. Von den Kosten des Rechtsstreits II. Instanz tragen die Klägerin 89 % und die Beklagte 11 %.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Beiden Parteien wird nachgelassen, die Vollstreckung durch die jeweils andere Partei gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die jeweils vollstreckende Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Die Parteien streiten – soweit im Berufungsverfahren noch von Interesse – über Ansprüche nach der Beendigung eines Mietverhältnisses über eine als Supermarkt genutzte Gewerbefläche. Zwischen den Parteien steht nicht mehr in Streit, dass die Beklagte der Klägerin für den Austausch von Kühlhaustüren einen Betrag in Höhe von 5.651,42 € schuldet. Darüber hinaus begehrt die Klägerin von der Beklagten die Zahlung von Schadensersatz wegen des Unterlassens der Sanierung des Parkplatzes am sowie des Fußbodens im Mietobjekt. Die Beklagte – die das Objekt untervermietet hatte – stellt in Abrede, dass sie zur Instandhaltung und Instandsetzung des Objektes verpflichtet gewesen sei und rügt im Wesentlichen die Höhe der seitens der Klägerin beehrten Beträge als nicht gerechtfertigt. Dem liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Die X GmbH und die E AG, bei der es sich unstreitig um die Rechtsvorgängerin der Beklagten handelt, unterzeichneten am 15.06.1995/19.07.1995 einen Mietvertrag über das Grundstück, C2-Straße ##a in I. Der Mietvertrag lautet auszuweise wie folgt:

1

2

3

4

5

„§ 1 – Mietgegenstand

[...]	6
2.)	7
<i>Die Vermietung erfolgt zum Betrieb eines Einzelhandelsmarktes. Das Mietobjekt ist für diese Zwecke gebaut und behördlich genehmigt. Es wird vom Mieter übernommen, wie es liegt und steht und wie es vom Mieter besichtigt ist.</i>	8
[...]	9
§ 2 – Mietzeiten und Kündigung	10
1.)	11
<i>Der Mieter hat das Mietobjekt bereits in Besitz.</i>	12
[...]	13
§ 8 – Unterhaltung und Veränderung des Mietgegenstandes	14
1.)	15
<i>Der Vermieter hat das Mietobjekt während der Dauer des Mietverhältnisses in dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten.</i>	16
2.)	17
<i>Der Erhaltungsaufwand für die Gebäude in ihrem äußeren Bestand (tragende Mauern und Dach) ist Sache des Vermieters.</i>	18
3.)	19
<i>Der Mieter hat das Mietobjekt während der Dauer des Mietverhältnisses in einwandfreiem Zustand zu halten. Jährlich ist im 4. Quartal eine gemeinsame Begehung durchzuführen und vom Vermieter zu dokumentieren und zu protokollieren. Beanstandungen und Mängel sind unverzüglich zu beseitigen. Auch sonst muß jederzeit eine Besichtigung innen und außen gewährleistet sein.</i>	20
4.)	21
<i>Alle Schönheitsreparaturen sind vom Mieter durchzuführen. Der Mieter hat auch alle nach diesem Vertrag nicht dem Vermieter zur Last fallenden Reparaturen und Erneuerungen im und am Gebäude und Grundstück, insbesondere an den PKW-Parkplätzen und deren Zu- und Abfahrten, auf seine Kosten durchführen zu lassen. Es obliegt ihm ferner, alle regelmäßig erforderlich werdenden Wartungen und Prüfungen der Elektroanlagen und sonstigen technischen Einrichtungen, sowie TÜV-Prüfungen auf seine Kosten durchführen zu lassen. Soweit Wartungsverträge für die Heizungsanlage, Fahrstuhl oder sonstiger technischer Einrichtungen notwendig und zweckmäßig sind, schließt der Mieter diese in Eigenverantwortung und auf seine Kosten ab.</i>	22
[...]	23

8.)	24
<i>Schäden, die der Mieter, seine Subunternehmer, Unter- oder Ersatzmieter, Arbeiter und Angestellten, Handwerker, Lieferanten, Kunden u.a. an der Mietsache verursachen, hat der Mieter dem Vermieter zu ersetzen, zu beseitigen und zu bezahlen.“</i>	25
Wegen der weiteren Vereinbarungen der Vertragsparteien wird auf die zur Akte gereichte Kopie des Mietvertrags Bezug genommen (Anlage K1, Anlagenband).	26
Der Inhalt des Mietvertrags ist hinsichtlich § 8 gleichlautend mit Mietverträgen jeweils vom 19.05.1995/15.06.1995 über das Mietobjekt F-Straße ## in C7 (Anlage BK1, Bl. 586) und über das Mietobjekt C-Straße ## in C7 (Anlage B10, Bl. 59). Den Wortlaut des § 8 Nr. 4.) nutzte die Klägerin auch in einem Nachfolgemietvertrag aus dem Jahr 2009 (Anlage B11, Bl. 70 dort § 8 Nr. 2.).	27
Mit dem 1. Nachtrag zum Mietvertrag vom 19.05.1995/15.06.1995 fassten die Vertragsparteien unter dem 23.05.2002/10.05.2002 § 8 Nr. 3.) des Mietvertrags wie folgt neu (Anlage K2, Anlagenband):	28
<i>„Einmal jährlich wird eine Begehung durch einen Handlungsbevollmächtigten des Vermieters und einem Mitarbeiters des Mieters durchgeführt. Der Handlungsbevollmächtigte des Vermieters schlägt drei bis fünf Termine vor, von denen einer durch den Mitarbeiter des Mieters bestätigt wird.</i>	29
<i>Sollte der Termin nicht von einer der Vertragsparteien verlegt werden oder seitens des Mitarbeiters des Mieters nicht wahrgenommen werden, wird die Begehung durch den Handlungsbevollmächtigten des Vermieters allein durchgeführt.</i>	30
<i>Im Rahmen der Begehung werden eventuell vorhandene Mängel des Gebäudes und der Außenanlagen gemeinsam festgestellt und protokolliert und in solche aufgeteilt, die zur Behebung durch den Vermieter anstehen, und solche, für deren Behebung der Mieter zuständig ist. Über die im Protokoll erfolgte Aufstellung und Aufteilung der Mängel verständigen sich die Vertragsparteien innerhalb von vier Wochen nach Zugang einer Abschrift des Protokolls.</i>	31
<i>Wenn nach Verstreichen dieser Nachfrist nicht mit der Ausführung der zu erledigen Arbeiten begonnen sein sollte, können die Vertragsparteien die jeweiligen Arbeiten ausführen lassen und dem jeweils anderen Vertragspartner in Rechnung stellen.</i>	32
<i>Sollten Unstimmigkeiten zwischen den Vertragsparteien hinsichtlich des Vorliegens eines Mangels oder über die Zuständigkeit zur Mängelbeseitigung laut Mietvertrag bestehen, ist ein Sachverständiger der Industrie- und Handelskammer einzuschalten, dessen Entscheidung sich die Vertragsparteien unterwerfen. Die Kosten für den Gutachter werden von den Vertragsparteien je zur Hälfte getragen.</i>	33
<i>Diese Vereinbarung soll auch bei Vertragsende gelten.“</i>	34
Die X GmbH sowie die X Geschäftsführungs GmbH i.G. errichteten mit notariellem Vertrag vom 27.12.2007 des Notars Dr. N, Nummer #### der Urkundenrolle für 2007, die hiesige Klägerin. Die X GmbH übertrug in diesem Zusammenhang das gegenständliche Grundstück auf die Klägerin. § 7 des notariellen Vertrages lautet auszugsweise wie folgt:	35

„Mit dem Tage des Besitzübergangs (Stichtag) tritt die Kommanditistin alle Rechte aus den Miet- und Pachtverträgen an die dies annehmende Gesellschaft ab und wird hinsichtlich der Pflichten von der Gesellschaft freigestellt. [...]“

Wegen des weitergehenden Inhalts der notariellen Urkunde wird auf die Vertragskopie Bezug genommen (Anlage K18, Bl. 676). 37

Der frühere Geschäftsführer der Komplementärin der Klägerin, Herr X, hatte bereits zuvor mit der S Warenhandelsgesellschaft mbh & Co KG, die eine weitere Rechtsvorgängerin der Rechtsvorgängerin der Beklagten war, einen schriftlichen Mietvertrag über das Grundstück C2-Straße ## in I geschlossen, der einen Vertragsbeginn zum 01.01.1980 vorsah. Dieses Mietverhältnis war für die Dauer von 18 Jahren befristet; darüber hinaus erhielt die Mieterin die Möglichkeit zur Verlängerung der Mietzeit bis zum 31.12.2002 (§ 2 Nr. 2.) des Mietvertrags). Zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns hatte die Mieterin das Mietobjekt bereits in Besitz (§ 2 Nr. 1.) des Mietvertrags). § 8 dieses Mietvertrags lautet auszuweise wie folgt: 38

„1.) 39

Der Vermieter hat das Mietobjekt während der Dauer des Mietverhältnisses in dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Auflagen müssen erfüllt werden und gehen zu Lasten des Vermieters, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. 40

2.) 41

Der Erhaltungsaufwand für die Gebäude in ihrem äußeren Bestand (Mauern, Dach, Türen) ist Sache des Vermieters. Dieser hat auch die Kosten für die Erhaltung der Heizung zu tragen. 42

3.) 43

Alle Schönheitsreparaturen sind vom Mieter durchzuführen. Der Mieter hat auch alle nach diesem Vertrag nicht dem Vermieter zur Last fallenden Reparaturen an dem Gebäude auf seine Kosten durchführen zu lassen. Es obliegt ihm, die regelmäßigen Prüfungen der Elektroanlagen und sonstigen technischen Einrichtungen des Mietobjekts durch den Technischen Überwachungsverein auf seine Kosten durchführen zu lassen. Soweit Wartungsverträge hinsichtlich der Heizungsanlage, der Fahrstuhl Anlagen oder sonstiger technischer Einrichtungen zweckmäßig und notwendig sind, schließt der Mieter diese Wartungsverträge auf seine Kosten ab. Er unterhält sie auch auf seine Kosten. 44

[...]“ 45

Bezüglich der weitergehenden Regelungen dieses Mietvertrags wird auf die zur Akte gereichte Kopie Bezug genommen (Anlage B1, Bl. 41). 46

Dieser und drei bzw. vier weitere, zwischen den Rechtsvorgängern der Parteien bestehende Mietverträge wurden in der Folge jeweils gleichlautend geändert bzw. behandelt; auf den Inhalt der zwischen den Vertragsparteien gewechselten Schreiben wird verwiesen (Anlagen B2 bis B9, Bl. 49 ff.). 47

Mit der Anlage B9 (Bl. 57), auf deren Inhalt Bezug genommen wird, teilte die Rechtsvorgängerin der Beklagten der damaligen Vermieterin unter Bezugnahme auf ein Gespräch am 06.10.1993 am 18.10.1993 ihre Vorschläge für „Änderung und 48

Laufzeitverlängerung der Mietverträge“ wie folgt mit:

„Die Vertragslaufzeit wird vom 01.01.1994 um 15 Jahre bis zum 31.12.2008 verlängert. Zusätzlich erhalten wir pro Objekt 1 x 5 Jahre Option. 49

Ab 01.01.1994 werden im Gegenzug von uns folgende Leistungen übernommen. 50

? Pflege der Außenanlagen und der Parkplätze incl. Verkehrssicherungspflicht. Sofern Mitmieter in einem Objekt vorhanden sind, werden wir entstehende Kosten, geschlüsselt nach qm, an Sie berechnen. 51

Instandhaltungen und Instandsetzungen innerhalb der Mietobjekte werden per 01.01.1994 von uns übernommen, incl. Erneuerung innerhalb der Mauern liegenden Leitungen. Ausnahme bildet die Erneuerung der Heizkessel oder der Brenner der Heizanlage. Diese Kosten werden weiterhin von Ihnen übernommen. Reparaturen an Dach, Fach und Parkplätzen werden weiter von Ihnen übernommen. 52

[...]“ 53

Die Beklagte ließ zwischen November 1993 und Februar 1994, d.h. vor dem Abschluss des streitgegenständlichen Vertrages, in dem Mietobjekt Umbauarbeiten ausführen; eingebracht – und bis zum Auszug der Beklagten dort belassen – wurde unter anderem im Verkaufsraum ein Gussasphalt sowie ein neuer Fliesenbelag. 54

Nach der Rückgabe des Mietobjekts am 06.01.2011 fertigten die Klägerin und die Untermieterin der Beklagten in Abwesenheit eines Vertreters der Beklagten ein Übergabeprotokoll (Anlage B12, Bl. 86). Dieses enthält unter anderem auch die Feststellung: *„Schaden im Asphalt auf der Rückseite des Marktes (zum I2)“.* 55

Am 21.02.2011 fand eine Begehung durch den seitens der Parteien beauftragten Privatsachverständigen E2 statt, der in der Folge ein schriftliches Schiedsgutachten zu den ausweislich des Übergabeprotokolls festgestellten Mängeln, der Zuständigkeit bezüglich der Mangelbeseitigung sowie der erforderlichen Arbeiten erstellte, auf dessen Inhalt Bezug genommen wird (Anlage K5, Anlagenband). Seine Ausführungen zur Zuständigkeit bezüglich der Mangelbeseitigung stellte er unter den Vorbehalt einer juristischen Nachprüfung. 56

Die Klägerin forderte die Beklagte mit anwaltlichem Schreiben vom 16.03.2011 auf, die durch den Sachverständigen E2 festgestellten Mängel, die nach dessen Auffassung in den Verantwortungsbereich der Beklagten fielen, bis zum 15.04.2011 zu beheben (Anlage K6, Anlagenband). Die Beklagte bat mit anwaltlichem Schreiben vom 30.03.2011 um Fristverlängerung bis zum 30.04.2011 (Anlage K7, Anlagenband). Mit anwaltlichem Schreiben vom 06.05.2011 teilte die Klägerin der Beklagten mit, dass sie die Arbeiten nunmehr selbst durchführen lasse (Anlage K8, Anlagenband). 57

In der mündlichen Verhandlung vor dem Senat haben die Parteien übereinstimmend erklärt, dass der Klägerin bezüglich der Beschädigung der Kühlhaustüren ein Anspruch auf Zahlung von 5.651,42 € zusteht. 58

Die Klägerin ist der Ansicht gewesen, dass es sich bei den Regelungen des Mietvertrags nicht um Allgemeine Geschäftsbedingungen handele. Sie hat behauptet, dass der Mietvertrag zwischen den Parteien individual-vertraglich ausgehandelt und den gegenseitigen Bedürfnissen angepasst worden sei. Dies sei bereits daran zu erkennen, dass in § 8 Nr. 4.) 59

des Mietvertrags explizit auf die sich am Gebäude und Grundstück befindlichen PKW-Parkplätze sowie deren Zu- und Abfahrten hingewiesen werde. Auch die handschriftlichen Ergänzungen ließen erkennen, dass die Parteien im Einzelnen über die in § 8 normierte Regelung zur Instandhaltung und Instandsetzung ausführlich gesprochen hätten. Dies belege auch der 1. Nachtrag. Bestätigt werde dies auch aufgrund des Schreibens der Beklagten vom 18.10.1993 (Anlage B9, Bl. 57), woraus sich erkennen lasse, dass hinsichtlich der Übertragung der Instandsetzungs- und Instandhaltungspflichten Gespräche geführt worden seien. Dass der Inhalt des Mietvertrags für mehrere Verträge genutzt worden sei, stehe der Annahme einer individuell ausgehandelten Regelung nicht entgegen.

Die Klägerin ist der Ansicht gewesen, dem Gutachten des Herrn E2 komme ein Beweiswert zu; die Parteien hätten die Einholung eines Schiedsgutachtens vereinbart und die Beklagte den Schiedsgutachtervertrag auch unterzeichnet. Die Klägerin hat dazu behauptet, dass der Zustand am 21.02.2011 dem Zustand am 06.01.2011, dem Tag der Rückgabe der Mietsache, entsprochen habe. 60

Die Klägerin hat zudem die Ansicht vertreten, dass sämtliche gegenständlichen Mängel nicht den Erhaltungsaufwand für das Gebäude in seinem äußeren Bereich betreffen, so dass die Kosten der Mangelbeseitigung nicht § 8 Nr. 2.) des Mietvertrags unterfielen. Weder der Fußboden, noch die Türen oder die Asphaltflächen betreffen „tragende Mauern und Dach“ des Objekts. Die Kosten fielen demnach der Beklagten als Mieterin gemäß § 8 Nr. 4.) des Mietvertrags zur Last. 61

Eine Haftung der Beklagten sei auch nicht aufgrund des Übergabeprotokolls ausgeschlossen; diesem ließen sich sämtliche gegenständlichen Mängel entnehmen. 62

Die Klägerin ist weiter der Ansicht gewesen, dass ihr hinsichtlich der Sanierung der Park- und Verkehrsflächen ein Anspruch in Höhe von 35.782,62 € gegen die Beklagte zustehe (Rechnung vom 08.06.2011 über 38.000,00 € netto, Anlage K10, Anlagenband). Sie hat dazu behauptet, dass die Schäden an diesen ausschließlich auf den Mietgebrauch der Beklagten zurückzuführen seien. Die schweren Waren-LKWs sowie der erhebliche tägliche Publikumsverkehr hätten dazu geführt, dass die Parkflächen im Außenbereich, welche sich bei Übergabe des Mietobjektes am 01.01.1996 in einem einwandfreien Zustand befunden hätten, zum Zeitpunkt der Beendigung von Rissen und Schlaglöchern geprägt gewesen seien. 63

Hinsichtlich der Sanierung des Fußbodens stehe ihr, so hat die Klägerin gemeint, ein Anspruch in Höhe von 133.476,00 € zu (u.a. Rechnung vom 01.06.2011 über 119.800,00 €, Anlage K12, Anlagenband). Die Klägerin hat dazu behauptet, dass der noch in den Jahren 1993/1994 eingebrachte Fußboden für den vorhandenen Untergrund nicht ohne Weiteres geeignet gewesen sei. Auch unabhängig von der in § 8 Nr. 4.) des Mietvertrags normierten Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsverpflichtung habe die Beklagte, so hat die Klägerin gemeint, diese Kosten zu ersetzen, nachdem sie ohne Absprache und ohne Vorbereitung des Untergrunds ebenfalls 1993/1994 die Fliesen eingebracht habe. Hilfsweise hat sich die Klägerin den Vortrag der Beklagten, das Schiedsgutachten sei offensichtlich unrichtig und müsse angepasst werden, zu Eigen gemacht. 64

Ein Abzug Neu-für-Alt sei, so hat die Klägerin zudem gemeint, nicht vorzunehmen. 65

Die Klägerin hat in erster Instanz zuletzt beantragt, 66

67

die Beklagte zu verurteilen, an sie 183.213,55 € unter Berücksichtigung der Teilrücknahmen mit 264,24 €, mit 774,00 € und mit 1.370,02 € nebst Zinsen in Höhe von acht Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 28.06.2011 zu zahlen.	
Die Beklagte hat beantragt,	68
die Klage abzuweisen.	69
Die Beklagte ist der Ansicht gewesen, dass es sich bei den Regelungen in dem gegenständlichen Mietvertrag um Allgemeine Geschäftsbedingungen handele. Sie hat behauptet, dass dieser weder individualvertraglich ausgehandelt noch den gegenseitigen Bedürfnissen angepasst worden sei. Für sämtliche Grundstücke, die Gegenstand von Mietverträgen zwischen den Rechtsvorgängern der Parteien gewesen seien, seien seinerzeit Mietverträge von Herrn X entworfen und abgeschlossen worden. Auch in der Folgezeit seien die Mietverträge einheitlich ausgestaltet gewesen. Im Jahr 1995 seien dann auf Wunsch der Klägerin neue gleichlautende Mietverträge für die vermieteten Objekte abgeschlossen worden.	70
Die Bestimmung des § 8 Nr. 4.) des Mietvertrags sei – da es sich um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handele – unwirksam, da die Abwälzung der Instandsetzung eine deutliche Änderung der Zuständigkeit gegenüber dem gesetzlichen Leitbild aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB darstelle. § 8 des Mietvertrags sei zudem in sich widersprüchlich. § 8 Nr. 1.) normiere eine Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht der Klägerin. § 8 Nr. 2.) übertrage den Erhaltungsaufwand für die Gebäude in ihrem äußeren Bestand ebenfalls der Klägerin. Darunter fielen Dach, Außenmauerwerk, Rohrleitungen im Außenmauerwerk, Außenfassade, tragende Wände, Fundament, Rohrleitungen im oder unter dem Fundament sowie Keller- und Geschossdecken. Durch den vertragsgemäßen Gebrauch entstandene Verschlechterungen habe der Mieter nicht zu tragen. Der Bestimmung fehle daher die Transparenz, so dass sie insgesamt unwirksam sei.	71
Die Beklagte hat behauptet, dass weder das jährliche Begehungsprotokoll noch die seitens des Sachverständigen E2 getroffenen Feststellungen am 21.02.2011 den Zustand des Mietobjekts zum Zeitpunkt der Übergabe am 06.01.2011 darstellten. Die rechtlichen Ausführungen des Sachverständigen E2 seien zudem für den hiesigen Rechtsstreit bedeutungslos.	72
Sie hat weiter die Ansicht vertreten, dass das Übergabeprotokoll ein negatives Schuldanerkenntnis darstelle, so dass im Protokoll nicht erfasste Mängel nicht geltend gemacht werden könnten.	73
Es verstoße zudem gegen Treu und Glauben, wenn sich die Klägerin gegenüber der Nachmieterin zur Übernahme von Reparaturarbeiten verpflichte, sie solche jedoch mit dem früheren Mieter abrechne.	74
Die Parkfläche sei, so hat die Beklagte weiter behauptet, auch durch Dritte genutzt worden. Auch hier sei zu Mietbeginn keine neue Parkfläche übergeben worden. Die Schäden resultierten aus einem mangelhaften Unterbau; diesen habe die Klägerin als Kardinalpflicht zu vertreten.	75
Die Schadensursache bezüglich des Fußbodens liege ebenfalls im Verantwortungsbereich der Klägerin, da es den Untergrund betreffe. Der Fußboden sei zum Zeitpunkt der Übergabe	76

in einem gebrauchten Zustand gewesen. Auch hätten, so hat die Beklagte zudem behauptet, sämtliche Arbeiten in Absprache mit der Klägerin stattgefunden.

Darüber hinaus sei jeweils ein Abzug von mindestens 50 % bzw. 75 % im Rahmen des Grundsatzes „Neu-für-Alt“ vorzunehmen.

77

Das Landgericht hat Beweis erhoben über die Umstände des Abschlusses des gegenständlichen Mietvertrags durch Vernehmung des Zeugen C5, über die Absprachen im Zusammenhang mit dem Umbau 1993/1994 durch Vernehmung der Zeugen C5 und H sowie über den Zustand des Mietobjekts zum Zeitpunkt der Rückgabe durch Vernehmung der Zeugen H, N, T, T2, S2, C3 und C6. Ferner hat das Landgericht Beweis erhoben über die zur Beseitigung der festgestellten Mängel erforderlichen Maßnahmen sowie deren Kosten durch Einholung von schriftlichen Sachverständigengutachten der Sachverständigen Dipl.-Ing. C4 und S3. Der Sachverständige S3 hat sein Gutachten zudem mündlich erläutert.

78

Sodann hat es die Beklagte zur Zahlung in Höhe von 153.465,83 € [Fußboden: 133.476,00 €; Kühlhaustüren: 8.477,13 €; Parkplatz: 11.512,70 €] nebst Zinsen verurteilt und die Klage im Übrigen abgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, dass die Klägerin gegen die Beklagte wegen nicht ordnungsgemäßer Rückgabe des angemieteten Mietobjekts einen Anspruch auf Schadensersatz in dieser Höhe habe; Anspruchsgrundlage sei der durch den 1. Nachtrag vom 10.05.2002/23.05.2002 geänderte § 8 des Mietvertrags der Parteien vom 15.06.1995/19.07.1995.

79

Entgegen der Ansicht der Beklagten handele es sich nicht um Allgemeine Geschäftsbedingungen. Die Beklagte habe den Beweis, dass die Klägerin für alle fünf Mietobjekte gleichlautende Verträge verwendet habe, mangels Vorlage sämtlicher Verträge nicht geführt. Der Umstand, dass mit dem 1. Nachtrag § 8 Nr. 3.) des Mietvertrags neu gefasst worden sei, spreche für eine individual-vertragliche Regelung. Auch der Zeuge C5 habe die Behauptung der Beklagten nicht bestätigt. Dieser habe einräumen müssen, dass er letztlich nicht mehr angeben könne, warum im Jahr 1995 neue Mietverträge geschlossen worden seien. Diese seien seiner Erinnerung nach durch die damaligen Mitarbeiter F und L verhandelt worden. Er selbst habe an den Verhandlungen nicht teilgenommen. Auch zur Änderung im 1. Nachtrag habe er keine Angaben machen können.

80

Die Beklagte sei daher dazu verpflichtet gewesen, das Mietobjekt während der Dauer des Mietverhältnisses in dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Dazu gehörten auch alle nicht dem Vermieter zur Last fallenden Reparaturen und Erneuerungen im und am Gebäude und Grundstück, insbesondere an den PKW-Parkplätzen und deren Zu- und Abfahrten.

81

Es stehe auch fest, dass der Zustand am 21.02.2011 dem Zustand am Tag der Räumung am 06.01.2011 entspreche. Die mitgeteilten Mängel korrespondierten mit den Fotos des Sachverständigen E2. Die Zeugen H, N und T2 hätten glaubhaft bestätigt, dass dieser Zustand bereits im November 2010 vorgelegen habe.

82

In dem Übergabeprotokoll vom 06.01.2011 liege kein negatives Schuldanerkenntnis; jedenfalls enthalte dieses die festgestellten Mängel.

83

Die Beklagte habe die Kosten der Demontage und Neulieferung der Kühlhaustür zu ersetzen. Es handele sich dabei nicht um eine Ersatzbeschaffung. Ein Abzug Neu-für-Alt komme nicht in Betracht, da dem Mietvertrag nach die Mietsache in ordnungsgemäßigem Zustand zurück zu

84

geben gewesen sei; dies sei nicht erfolgt.

Bezüglich des Parkplatzes habe die Beklagte nur einen Bruchteil der geltend gemachten Kosten zu ersetzen, nachdem die ausführende Firma umfassendere Arbeiten vorgenommen habe. So sei die gesamte Fläche im hinteren Bereich erneuert und es seien Niveauabsenkungen vorgenommen worden. Da zum Zeitpunkt der Rückgabe die Fläche mangelhaft gewesen sei, hätte diese von der Beklagten repariert werden müssen. 85

Die Klägerin könne von der Beklagten auch die Kosten der Sanierung des ohne ihre Zustimmung eingebrachten Hallenbodens verlangen. Der Sachverständige C4 habe in seinem Gutachten ausgeführt, dass die festgestellten und dokumentierten Mängel auf einen mangelhaften Untergrund zurückzuführen seien. Mit großer Wahrscheinlichkeit sei der Gussasphalt für die Unebenheiten ursächlich gewesen. Die abgerechneten Kosten seien angemessen. Die Klägerin habe auch den Beweis dafür erbracht, dass der Gussasphalt im Rahmen der durch die Beklagte Ende 1993/Anfang 1994 durchgeführten Umbaumaßnahmen in das Objekt eingebracht worden sei. Ausweislich der Architektenrechnung vom 28.04.1989 sei damals die Einbringung von Fliesen auf vorhandenem Estrich vorgesehen gewesen. Eine solche Fliese müsse nach den Angaben des Zeugen C3 auch eingebracht worden sein, da er bei der Sanierung eine solche Fliese vorgefunden habe, unter der noch ein Zementestrich vorhanden gewesen sei. Auf eine Zustimmung der Klägerin komme es nicht an, da der Untergrund fachgerecht auszuführen gewesen sei. 86

Die Zinsforderung folge aus den §§ 284, 286, 288 BGB. 87

Gegen dieses Urteil wendet sich die Beklagte mit ihrer Berufung, mit der sie ihr erstinstanzliches Klageziel der Klageabweisung in vollem Umfang unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens weiterverfolgt. Sie rügt, dass die Entscheidung des Landgerichts auf einer Rechtsverletzung beruhe und die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigten. Das erstinstanzliche Gericht habe den von ihr, der Beklagten, vorgetragenen und unter Beweis gestellten Sachverhalt nicht hinreichend gewürdigt. 88

So unterliege der vorliegende Mietvertrag entgegen der Auffassung des Landgerichts der Überprüfung nach den §§ 305 ff. BGB. Sie behauptet, dass dieser weder individualvertraglich ausgehandelt, noch den gegenseitigen Bedürfnissen angepasst worden sei. Dies habe der Zeuge C5 im Rahmen seiner Vernehmung bestätigt. Seine Angaben würden durch den in den Folgejahren geführten Schriftwechsel bestätigt (Anlagen B2 bis B9, Bl. 49 ff.). Es sei in diesem Zusammenhang auch völlig ausreichend, wenn neben dem Ursprungsmietvertrag ein weiterer Mietvertrag vorgelegt werde. Dieser Rechtsauffassung ständen die Regelungen im Nachtrag nicht entgegen; sie hätten für den vorliegenden Rechtsstreit keine Bedeutung. Auch sei darauf hinzuweisen, dass der Bundesgerichtshof bestätigt habe, dass Inhalt und Gestaltung von Formularmietverträgen den vom Verwender zu widerlegenden Anschein begründeten, dass es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen handele. 89

Die Beklagte ist – unter Bezugnahme auf den erstinstanzlichen Vortrag – weiter der Ansicht, die Klauseln hielten einer durchzuführenden Überprüfung nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht stand. Hilfsweise sei auch eine individualvertragliche Vereinbarung nicht wirksam. Die Übertragung der Instandhaltung und Instandsetzung sei nur zulässig, wenn sie bei der Miethöhe berücksichtigt werde und nicht gegen ein gesetzliches Verbot, die guten Sitten oder Treu und Glauben verstoße. Die Miethöhe sei vorliegend jedoch 90

nicht angepasst worden. Sie, die Beklagte, sei auch weder zur Erneuerung von nicht mehr reparaturfähigen Teilen noch zur Beseitigung von Anfangsmängel verpflichtet.

Im Hinblick auf die einzelnen Positionen wiederholt und vertieft die Beklagte ihren erstinstanzlichen Vortrag. Sie weist ergänzend darauf hin, dass entgegen der Auffassung des Landgerichts ein Abzug Neu-für-Alt vorzunehmen sei. Seien wie hier ältere Teile des Mietobjekts im Rahmen der Reparaturmaßnahmen zu ersetzen, ergebe sich, so meint die Beklagte, eine Wertsteigerung zugunsten des Vermieters zumindest dadurch, dass die neuen Bestandteile eine längere Lebensdauer aufwiesen, was ihn entsprechend entlaste. 91

Die Beklagte vertritt zudem die Auffassung, dass entgegen den Ausführungen des Landgerichts das Übergabeprotokoll ein negatives Schuldanerkennntnis darstelle. Auch wiederholt die Beklagte ihre Auffassung, wonach weder das jährliche Begehungsprotokoll noch die seitens des Sachverständigen E2 getroffenen Feststellungen den Zustand zum Zeitpunkt der Übergabe wiedergäben. 92

Die Beklagte beantragt, 93

das am 27.07.2017 verkündete Urteil des Landgerichts Detmold, Aktenzeichen: 8 O 62/11, abzuändern und die Klage insgesamt abzuweisen. 94

Die Klägerin beantragt, 95

die Berufung zurückzuweisen. 96

Die Klägerin verteidigt das erstinstanzliche Urteil unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vortrags. 97

Sie erachtet die Einschätzung des Landgerichts, dass es sich nicht um Allgemeine Geschäftsbedingungen handele, als richtig. Es fehle an Vertragsbedingungen, die für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert seien. Sollte es sich um solche handeln, seien diese jedenfalls nicht von ihr, der Klägerin, gestellt worden, da der diesbezügliche Vorschlag seitens der Beklagten eingebracht worden sei. Dies zeige, dass ihrerseits vorformulierte Vertragsbedingungen gerade nicht unverändert zugrunde gelegt worden seien. Aus den Angaben des Zeugen C5 ergebe sich zudem, dass der gegenständliche Mietvertrag ausgehandelt worden sei. 98

Sie ist weiter der Ansicht, dass die Übertragung der Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung auf die Beklagte wirksam sei; anfängliche Mängel habe das Objekt nicht aufgewiesen. Die Erhaltungspflicht der Beklagten habe dauerhaft seit dem Jahr 1980 bestanden und habe sich faktisch als auch vertraglich im gegenständlichen Mietvertrag fortgesetzt. Zu Recht habe das Landgericht auch einen Abzug Neu-für-Alt abgelehnt. 99

Bezüglich der Kosten für die Sanierung des Fußbodens stehe ihr, so meint die Klägerin, ein Anspruch auf Zahlung von Schadensersatz schon deshalb zu, weil die Beklagte unsachgemäße Arbeiten im Mietobjekt habe ausführen lassen. Soweit ein solcher Anspruch der X GmbH als ursprünglicher Eigentümerin des Mietobjekts zugestanden habe, sei dieser mit in den Folgevertrag, in den sie, die Klägerin, gemäß § 566 BGB eingetreten sei, übergegangen. Der gegenständliche Mietvertrag habe lückenlos an den Vertrag aus dem Jahr 1980 angeschlossen. Es habe sich demnach lediglich um die Fortführung des vorherigen Vertrags gehandelt, so dass es sich bei lebensnaher und wertender Betrachtung 100

um ein einheitliches Vertragsverhältnis gehandelt habe. Ein neuer und damit eine Zäsur bedeutender Vertrag sei von keiner der Parteien gewollt gewesen.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die zwischen ihnen in beiden Instanzen gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen, das angefochtene Urteil und das Sitzungsprotokoll vom 17.08.2018 verwiesen. 101

II. 102

Die gemäß den §§ 517, 520 ZPO zulässige Berufung der Beklagten hat in der Sache teilweise Erfolg. Im Übrigen ist sie nicht begründet. 103

Der Klägerin steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Zahlung eines Betrages in Höhe von 5.651,42 € für die Erneuerung der Kühlhaustüren sowie eines Betrages in Höhe von 11.512,70 € für die Sanierung des Parkplatzes zu; weitergehende Ansprüche bestehen nicht. 104

1. 105

Einer Entscheidung durch den Senat steht nicht entgegen, dass die Parteien in § 8 Nr. 3.) des 1. Nachtrags vereinbart haben, dass bei Unstimmigkeiten ein Sachverständiger einzuschalten ist, dessen Entscheidung sich die Vertragsparteien – auch bezüglich der Zuständigkeit zur Mangelbeseitigung – unterwerfen und in der Folge durch die Parteien der Privatsachverständige E2 beauftragt worden ist, der ein Schiedsgutachten erstellt hat. Zum einen hat der Privatsachverständige im Rahmen seiner Ausführungen zur Zuständigkeit zur Mangelbeseitigung nur unter dem Vorbehalt einer juristischen Nachprüfung Stellung genommen, so dass noch keine abschließende Prüfung vorliegt, deren Ergebnis sich die Vertragsparteien unterworfen hätten. Die abschließende Beantwortung der Zuständigkeit zur Mangelbeseitigung hat auch zum anderen nicht vorrangig durch den Privatsachverständigen E2 zu erfolgen, da sich keine der Parteien auf die Schlichtungsklausel, bei der es sich um keine von Amts wegen zu beachtende Prozessvoraussetzung handelt (so BGH, Urteil vom 18. November 1998 – VIII ZR 344/97, juris Rn. 10), berufen hat. 106

2. 107

Die Beklagte wendet sich mit ihrer Berufung zu Recht gegen ihre Verurteilung zur Zahlung eines Betrages in Höhe von 133.476,00 €, soweit es die Kosten der Sanierung des Fußbodens betrifft; auch führt die Berufung zum Erfolg, soweit das Landgericht die Beklagte hinsichtlich der Kühlhaustüren über die in II. Instanz unstreitig gestellten Beträge hinaus verurteilt hat. 108

a) 109

Der Klägerin steht gegen die Beklagte unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Anspruch auf Zahlung von Schadensersatz bezüglich der von ihr durchgeführten Sanierung des Fußbodens zu. 110

aa) 111

Entgegen der Auffassung der Klägerin folgt ein solcher Anspruch nicht aus den §§ 280 Abs. 1 und 3, 281 BGB in Verbindung mit § 8 Nr. 3.) und 4.) des Mietvertrags der Parteien vom 19.05.1995/15.06.1995. 112

113

Unabhängig davon, ob es sich bei den vorgenannten Vorschriften des Mietvertrags um Allgemeine Geschäftsbedingungen oder um eine individual-vertragliche Abrede handelt und wie deren Wirksamkeit zu beurteilen ist, verpflichteten diese die Beklagte jedenfalls nicht, den Fußboden in einem Umfang zu sanieren, wie dies nunmehr durch die Klägerin geschehen ist. Bezogen auf den Gussasphalt unter dem – ebenfalls ungeeigneten – Bodenbelag, der eine vollständige Sanierung des Fußbodens samt Untergrund notwendig gemacht hat, handelt es sich allenfalls um einen anfänglichen Mangel, für den – ohne weitergehende vertraglichen Abreden, wie hier – die Vermieterin, nicht aber die Mieterin einzustehen hat. Im Einzelnen:

(1) 114

Nachdem der Gussasphalt nebst Fliesenbelag bereits vor dem Abschluss des Mietvertrags vom 19.05.1995/15.06.1995, auf den abzustellen ist, vorhanden war, handelt es sich – soweit man im Einzel- und auch Streitfall überhaupt von einer Abweichung von der vertraglichen Beschaffenheit auszugehen hätte, wegen derer sich dann die Frage der Verteilung der vertraglichen Einstandspflicht stellt – um einen anfänglichen Mangel. Soweit im Folgenden die Rede von anfänglichen „Mängeln“ ist, wird dieser Begriff weitgehend im Sinne einer negativen Abweichung der Eigenschaft des Mietobjekts aufgrund einer verkehrsanschaulichen Betrachtungsweise gebraucht. Ob eine solche Abweichung im Einzelfall auch einen vertraglichen Mangel im Sinne etwa von § 536 BGB begründet, bedarf zunächst keiner Beurteilung. 115

Entscheidend für die Einstufung als anfänglicher Mangel ist nicht, wann durch den vorhandenen Mangel ein Schaden entstanden ist, sondern, ob der Mangel selbst bereits bei Vertragsschluss vorhanden war (BGH, Urteil vom 21. Juli 2010 – XII ZR 189/08, juris Rn. 14). Dabei ist, soweit ein befristetes Mietverhältnis nach Ablauf der Vertragszeit neu begründet wird, auf den Zeitpunkt des jüngeren Vertrages abzustellen (vgl. etwa Blank in Blank/Börstinghaus, BGB, 5. Aufl. § 536a Rn. 17; Eisenschmid in Schmidt-Futterer, BGB, 13. Aufl. § 536a Rn. 12f.). Ob dies – was im Einzelfall zweifelhaft sein mag – uneingeschränkt auch in solchen Fällen gilt, bei denen sich das auf die weitere Vertragslaufzeit gerichtete Vertragsverhältnis schon nach seinem Wortlaut oder aus anderen ersichtlichen Gründen als (bloße) Verlängerung des ursprünglichen Vertragsverhältnisses darstellt, bedarf keiner Vertiefung. 116

Im Streitfall haben die damaligen Vertragsparteien sich dafür entschieden, ihre zukünftige Beziehung durch einen neuen Vertrag zu regeln, der in keiner Weise auf Regelungen des vorherigen Vertragsverhältnisses Bezug nahm. Hieran ändert der bloße Hinweis darauf, dass der Mieter das Mietobjekt bereits in Besitz habe (§ 2 Ziffer 1.) ebenso wenig wie der Umstand, dass der im Jahr 1995 geschlossene Vertrag in großen Teilen Formulierungen enthielt, die das vorher zwischen den Vertragsparteien bestehende Vertragsverhältnis ebenfalls prägten. 117

Dass die Vertragsbeteiligten den ursprünglich bis zum Ende des Jahres 1997 gültigen Vertrag nicht – von der Regelung der fortlaufenden Geltungsdauer abgesehen – unverändert für die Zukunft beibehalten wollten, ergibt sich zudem bereits aus der unterschiedlichen Bestimmung der vertragsgemäßen Größe des Objekts (2.000 qm statt vormals 1.800 qm), der Abweichung des Mietzinses (25.000,00 DM statt vormals – nach der Indexregelung steigerungsfähigen – 14.400,00 DM), der Einbeziehung von Parkplätzen und der besonderen Regelung in § 8 Ziffer 3.) des Vertrages aus 1995 zu den Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtungen. 118

Unabhängig hiervon ist kein Grund ersichtlich, warum den damaligen Vertragsparteien ungeachtet der vorher bestehenden langjährigen Vertragsbeziehungen nicht der Weg offen hätte stehen sollen, einander so zu behandeln, als werde mit dem im Jahr 1995 gerade nach dem Vorbringen der Klägerin neu ausgehandelten Vertrag ihr Verhältnis auf eine neue vertragliche Grundlage gestellt. Dass dies auch so geschehen sollte, wird auch daraus ersichtlich, dass die Vertragsparteien davon Abstand genommen haben, auf vorhergehende Vertragswerke und die sie wiedergebenden Schriftstücke zu verweisen, was wegen der vorgesehenen langen Laufzeit des Vertrages und des insoweit bestehenden Schriftformerfordernisses sonst zwingend notwendig gewesen wäre. Dass dieses Schriftformerfordernis und die damit verbundene Erforderlichkeit der Verweisung auf aus der Vergangenheit noch zusätzlich aufrecht zu erhaltenden vertraglichen Regelungen den geschäftlich nicht unerfahrenen Vertragsparteien unbekannt gewesen wäre, ist nicht zu unterstellen.	119
Begründete deshalb der am 15.06.1995/19.07.1995 abgeschlossene Mietvertrag ein neues und eigenständiges Mietverhältnis zwischen den Parteien, so kommt ein Entstehen der Mieterin für anfängliche „Mängel“ nach den obigen Ausführungen nur in Betracht, wenn die Parteien insoweit eine eindeutige und wirksame vertragliche Regelung getroffen haben.	120
(2)	121
Auf anfängliche Mängel erstreckt sich allerdings eine dem Mieter oder der Mieterin vertraglich auferlegte Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtung nicht, unabhängig davon, ob es sich bei den Regelungen des Mietvertrags um Allgemeine Geschäftsbedingungen oder um eine individual-vertragliche Abrede handelt.	122
Die Rechtsprechung erachtet es zwar für zulässig, in Gewerberaummietverhältnissen die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht formularmäßig auf den Mieter zu übertragen, soweit sich diese auf Schäden erstreckt, die dem Mietgebrauch oder der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sind. Pflichten bzw. Kosten sind aber dann nicht durch den Mietgebrauch veranlasst bzw. fallen nicht in den Risikobereich des Mieters, soweit es sich um anfängliche Mängel handelt (OLG Düsseldorf, Urteil vom 10.02.2011, I-10 U 91/10, Rn. 26, juris; im Ergebnis auch: BGH, Urteil vom 06. April 2005 – XII ZR 158/01, juris Rn. 25).	123
Gleiches gilt bei einer individual-vertraglichen Abrede: die individualvertragliche Abwälzung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten begründet keine Verpflichtung des Mieters, anfängliche Mängel sowie Schäden zu beseitigen, die nicht aus seinem Mietgebrauch stammen (Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 10. Aufl., Rn. 409 und für Wohnraummiete Langenberg in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Aufl. § 538 BGB Rn. 41; auch BGH NJW-RR 1987, 906). Wenn auch die Erhaltungspflicht im Rahmen einer individual-vertraglichen Abrede für anfängliche Mängel bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit auf den Mieter übertragen werden kann (Saarländisches Oberlandesgericht Saarbrücken, Urteil vom 21. Februar 2003 – 8 U 463/02, juris Orientierungssatz und Rn. 18 ff.), fehlt für ein weiter gehendes Verständnis der Regelungen des Mietvertrags jeglicher Anhaltspunkt. Vielmehr spricht gegen ein solches (abweichendes) Verständnis mit einigem Gewicht, dass gemäß § 8 Ziffer 1.) des Vertrages der Vermieter das Mietobjekt während der Dauer des Mietverhältnisses in dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten hatte. Dies steht nachhaltig der Annahme entgegen, der Mieter sei aufgrund der entsprechenden Verpflichtung in § 8 Ziffer 3.) des Vertrages auch zu der Beseitigung anfänglicher „Mängel“ im Wege der Instandsetzung	124

verpflichtet.

(3) 125

Eine andere Beurteilung folgt auch nicht aus der Berücksichtigung der Regelungen des § 8 Nr. 3.) des Mietvertrags. Dieser enthält im Wesentlichen verfahrensrechtliche Bestimmungen, wie mit auftretenden Mängeln umzugehen ist. Soweit die Parteien sich einer Entscheidung des Privatsachverständigen E2 auch hinsichtlich der Zuständigkeit zur Mangelbeseitigung unterworfen haben, ist – wie bereits ausgeführt – durch das Schiedsgutachten bislang nicht verbindlich festgestellt, dass die Beklagte zur Beseitigung des Mangels am Fußboden verpflichtet ist. Auch aus der Regelung über die Möglichkeit der Inrechnungstellung der Kosten der jeweiligen Arbeiten bei Verstreichenlassen der gesetzten Frist kann die Klägerin kein für sie günstigeres Ergebnis herleiten; nachdem zwischen den Parteien Uneinigkeit hinsichtlich der Zuständigkeit zur Mangelbeseitigung besteht, ist zunächst die diesbezügliche verbindliche Entscheidung, die durch den Privatsachverständigen gerade nicht getroffen wurde, abzuwarten. 126

(4) 127

Die Beklagte war im Streitfall auch nicht etwa im Rahmen des im Jahr 1995 geschlossenen Mietvertrags deshalb zur Instandsetzung anfänglicher Mängel verpflichtet, weil sie jedenfalls nach dem Vortrag der Klägerin diese Mängel im Rahmen der (fehlerhaften) Ausübung ihrer Verpflichtungen aus dem vorhergehenden Mietverhältnis selbst verursacht hätte. 128

Mit der Abfassung des Mietvertrags im Jahr 1995 machten die damaligen Vertragsparteien deutlich, dass ihre zukünftige Rechtsbeziehung nunmehr unabhängig von den bisherigen Vertragspflichten neu geregelt werden sollte. Das bei Abschluss des Vertrages vorhandene Mietobjekt sollte nach der beiderseitigen Einschätzung vertragsgemäß sein. Dementsprechend konnte die Mieterin aufgrund etwaiger Schäden, die allein auf dem von ihr aufgrund eines vorhergehenden Vertragsverhältnisses übernommenen Gewerk beruhten, keine Gewährleistungsrechte geltend machen und insbesondere auch nicht die Beseitigung eines – nach der vertraglichen Übereinkunft eben gar nicht vorhandenen – Mangels verlangen. 129

Ebenso wenig konnte die Vermieterin von der Mieterin auf der Grundlage des 1995 geschlossenen Vertrages die Beseitigung eines solchen „Mangels“ verlangen. Eine solche Verpflichtung der Mieterin konnte nach den obigen Ausführungen nicht aus einer von der Mieterin etwa individualvertraglich übernommenen Instandsetzungsverpflichtung hergeleitet werden, da insoweit die Mieterin nur für spätere nachteilige Abweichungen des Mietobjekts von dem Zustand bei Vertragsschluss einzustehen hatte, die zudem auf dem vertraglichen Gebrauch beruhten. 130

Auch konnte die Mieterin insoweit der Vermieterin wegen der Verletzung solcher Pflichten nicht Schadensersatzpflichtig sein, die ihr – der Mieterin – aus dem Vertragsschluss im Jahre 1995 erwachsen waren. Zu dem Zeitpunkt dieses Vertragsschlusses war die nach dem Vortrag der Klägerin allein zum Schadensersatz verpflichtende Handlung – die Einbringung von Fliesen auf einem ganz bestimmten Boden – nämlich bereits erfolgt. Pflichten aus dem 1995 begründeten Mietverhältnis hat die Beklagte auch nach dem Vortrag der Klägerin insoweit nicht (mehr) verletzt. 131

(5) 132

Die Klägerin kann auch nicht mit Erfolg geltend machen, es sei jedenfalls eine ergänzende Auslegung des Vertrages aus 1995 in dem Sinne angezeigt, dass die Beklagte auch im Rahmen des Vertragsverhältnisses aus 1995 (weiter) für schuldhafte Verletzungen ihrer Pflichten aus vergangenen Verträgen einzustehen habe, soweit ein Bezug zu dem nach wie vor innegehaltenen Mietobjekt bestehe. Eine eindeutige Regelung in diesem Sinne haben die Parteien auch nach dem Vortrag der Klägerin nicht getroffen. Einer ergänzenden Auslegung in einem von der Risikoverteilung bei sonstigen Verträgen abweichenden Sinne bedurfte es schon deshalb nicht, weil in Anbetracht der weiter bestehenden Haftung der Mieterin für Verletzungen ihrer Pflichten aus dem ursprünglichen Vertragsverhältnis auch unter diesem Gesichtspunkt keine planwidrige Lücke des neuen Vertrages besteht.

133

(6) 134

Die Beklagte hat aufgrund einer möglichen Übernahme der Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung auch nicht anteilig die Kosten der Sanierung des Fußbodens zu tragen, obwohl ausweislich des Übergabeprotokolls als auch der Feststellungen des Privatsachverständigen E2 der Fußboden, insbesondere was den Oberbelag betrifft, Mängel aufgewiesen hat, die während der Mietzeit ab dem 01.01.1996 entstanden sein könnten und deshalb von der Beklagten zu beseitigen gewesen wären. Denn einen derartigen Anspruch macht die Klägerin im hiesigen Verfahren nicht geltend, so dass es sich um einen abweichenden Streitgegenstand handelt; er ist auch – mangels hinreichenden Vortrags – nicht als „Minus“ im geltend gemachten Anspruch enthalten. Ohnehin vermag der Senat nach dem bisherigen Sach- und Streitstand nicht nachzuvollziehen, ob nicht der Gussasphalt auch für die sichtbaren Schäden, wie die gesprungenen Fliesen, verantwortlich ist. Dem entspricht es, dass die Klägerin in erster Instanz mehrfach darauf hingewiesen hat, sämtliche nun durchgeführten Arbeiten seien auf die fehlerhafte Verlegung des Fußbodens durch die Beklagte zurückzuführen (Schriftsatz vom 14.10.2011, Bl. 106; vgl. auch den Vortrag im Schriftsatz vom 18.06.2012, Bl. 140) und daneben seien die Fliesen auch deshalb auszutauschen, weil sie – von Anfang an – eben nicht über die für den Betrieb eines Marktes erforderliche Rutschfestigkeit verfügten (Schriftsatz vom 18.06.2012, Bl. 140).

135

bb) 136

Ein Schadensersatzanspruch auf Ersatz der seitens der Klägerin für die Sanierung des Fußbodens aufgewendeten Kosten folgt auch nicht aus den §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 566 Abs. 1 BGB wegen der Verletzungen solcher Pflichten, die der Beklagten aus dem in Anlage B1 vorgelegten undatierten Mietvertrag, mit dem das Mietverhältnis vor dem Abschluss des Mietvertrags vom 15.06.1995/19.07.1995 geregelt worden ist, erwachsen sind.

137

(1) 138

Es erscheint zwar nicht ausgeschlossen, dass der Beklagten eine Verletzung ihrer Pflichten aus diesem Mietvertrag, dessen Mietzeit vom 01.01.1980 bis zum 31.12.1995 lief, vorzuwerfen ist, da sie bei den durchgeführten Renovierungsarbeiten Ende 1993/Anfang 1994 ohne Absprache mit der Klägerin einen ungeeigneten Untergrund, nämlich einen Gussasphalt, einbringen ließ.

139

(2) 140

Ein solcher Schadensersatzanspruch steht allerdings – sollten die Voraussetzungen eines solchen Anspruchs vorliegen – nicht der Klägerin, sondern der X GmbH zu.

141

Die X GmbH war im Zeitraum der möglichen Pflichtverletzung Vermieterin des Grundstücks aufgrund des als Anlage B1 vorgelegten Mietvertrags. Die Klägerin ist indes nach dem Eigentumswechsel an diesem Grundstück gemäß § 566 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 578 Abs. 1 BGB nicht in diesen Mietvertrag, sondern nur in den später abgeschlossenen Mietvertrag vom 19.05.1995/15.06.1995 eingetreten. Der Eintritt des Erwerbers beschränkt sich nämlich gemäß § 566 BGB auf die Rechte und Pflichten <i>aus dem Mietverhältnis</i> (Streyll in Schmidt-Futterer, BGB, 13. Aufl. § 566 Rn. 88; MünchKomm-BGB/Häublein, 7. Aufl. § 566 Rn. 31). Frühere Mietverhältnisse derselben Vertragsparteien bzw. ihrer Rechtsvorgänger werden dagegen nicht erfasst. Da das Mietverhältnis, aufgrund dessen die Mieterin die Pflicht hatte, einen tragfähigen und haltbaren Boden ordnungsgemäß und fachgerecht einzubringen, zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbs der Klägerin nicht mehr bestand, konnte die Klägerin auch nicht gemäß § 566 Abs. 1 BGB in Rechte aus diesem Mietverhältnis – die in Folge einer Verletzung der soeben angesprochenen Pflicht bestanden haben mögen oder noch bestehen – eingetreten sein.	142
cc)	143
Der Klägerin ist auch nicht etwa – wie es der Klägervertreter im Senatstermin als möglich angesprochen hat – der Anspruch der X GmbH im Rahmen der Rechtsfolgen einer Verschmelzung zugekommen. Der der Klägerin insoweit nachgelassene Schriftsatz vom 06.09.2018 verhält sich zu diesem Punkt nicht.	144
dd)	145
Die Klägerin kann auch nicht mit Erfolg geltend machen, ihr stehe ein eigener Anspruch aus Delikt gegen die Beklagte wegen der fehlerhaften Einbringung des Bodenbelags und der auf diesen angebrachten Fliesen zu.	146
Soweit in der ohne die notwendige Abstimmung erfolgten Einbringung des Bodens bereits ein Eingriff in das Eigentum der Vermieterin zu sehen sein sollte, wäre das Eigentum der X GmbH verletzt worden.	147
Soweit die Klägerin geltend machen könnte, sie selbst sei etwa gemäß § 946 BGB Eigentümerin auch des Bodens und der auf ihm aufgebrachten Fliesen geworden, stellte sich dieses Eigentum nach dem Vorbringen der Klägerin als von Anfang an „beschädigt“ dar, so dass ein darüber hinausgehender Schaden am Eigentum der Klägerin nicht ersichtlich ist.	148
b)	149
Hinsichtlich der Kosten der Sanierung der beschädigten Kühlhaustüren steht der Klägerin gegen die Beklagte nur ein Anspruch auf Zahlung eines Betrages in Höhe von 5.651,42 € zu, nachdem die Parteien den geltend gemachten Anspruch, als (nur) in diesem Umfang berechtigt, unstreitig gestellt haben.	150
3.	151
Im Übrigen hat die Berufung der Beklagten keinen Erfolg. Der Klägerin steht gegen die Beklagte aus den zutreffenden Gründen der erstinstanzlichen Entscheidung ein Anspruch auf Ersatz der Kosten in Höhe von 11.512,70 € zu, die ihr im Zusammenhang mit der Sanierung des Parkplatzes entstanden sind, §§ 280 Abs. 1 und 3, 281 BGB in Verbindung mit § 8 des Mietvertrags.	152

Die Klägerin hat der Beklagten im Rahmen einer individual-vertraglichen Abrede wirksam die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung am und im Gebäude sowie an den PKW-Parkplätzen des Mietobjekts übertragen. Dieser Verpflichtung ist die Beklagte nicht nachgekommen, so dass sie nunmehr der Klägerin die entstandenen Kosten zu ersetzen hat. Im Einzelnen:	153
a)	154
Entgegen der Auffassung der Beklagten handelt es sich bei den Regelungen in § 8 des Mietvertrags nicht um allgemeine Geschäftsbedingungen.	155
Unabhängig davon, dass schon für die dreimalige Verwendung eines Mietvertrags – wie hier – vorgesehene Vertragsformulare für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingungen darstellen können (BGH, Urteil vom 27.09.2001 – VII ZR 388/00, juris Leitsatz zu 1), lässt sich nicht feststellen, dass die Klägerin die Vertragsbedingungen gestellt hat.	156
Aufgrund des Fehlens eines Verbrauchergeschäfts ist jeweils zu ermitteln, ob eine Vertragsbedingung gestellt wurde, d.h. ob sie vom Verwender einseitig festgelegt und ihre Einbeziehung der Verwendergegensseite abverlangt wurde (BeckOK-BGB/Becker, Stand: 01.05.2018, § 305 Rn. 25). Kein „Stellen“ liegt insbesondere dann vor, wenn der andere Teil die Gelegenheit erhält, alternativ eigene Textvorschläge einzubringen und in den Verhandlungen auch effektiv durchzusetzen (BGH, Urteil vom 20. Januar 2016 – VIII ZR 26/15, juris Rn. 25).	157
Unter Berücksichtigung nachfolgender Umstände ist nicht von einem Stellen der Vertragsbedingungen seitens der Klägerin auszugehen:	158
So steht aufgrund der Angaben des Zeugen C5 in der I. Instanz fest, dass zwei Mitarbeiter der Rechtsvorgängerin der Beklagten an den Verhandlungen über den gegenständlichen Mietvertrag teilgenommen haben. Hätte die frühere Vermieterin die Regelungen des Mietvertrags allerdings tatsächlich unverhandelbar vorgegeben – wie es die Beklagte behauptet –, wäre die Entsendung von zwei Mitarbeitern für Vertragsverhandlungen nicht nachvollziehbar und überflüssig gewesen.	159
Zudem hat die frühere Vermieterin im Kern die Klauseln aus dem vorherigen, zwischen den Rechtsvorgängern der Parteien bestehenden und als Anlage B1 vorgelegten Mietvertrag übernommen. Es bleibt jedoch unklar, ob es sich bei den Regelungen des § 8 in der früheren Fassung um Allgemeine Geschäftsbedingungen gehandelt hat, oder ob diese nicht bereits zum damaligen Zeitpunkt ebenfalls nicht gestellt oder ausgehandelt worden waren. Trifft dies zu, kann es sich bei den Regelungen in § 8 des gegenständlichen Mietvertrags nicht um Allgemeine Geschäftsbedingungen handeln.	160
Entscheidend kommt hinzu, dass die Rechtsvorgängerin der Beklagten mit Schreiben vom 18.10.1993 (Anlage B9, Bl. 57) selbst vorgeschlagen hat, die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjekts sowie die Pflege der Parkplätze und die diesbezügliche Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Zwar steht dieser Vorschlag nicht in einem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Abschluss des gegenständlichen Mietvertrags, der erst im Sommer 1995 erfolgte; soweit die frühere Vermieterin diesen Vorschlag allerdings in den mietvertraglichen Regelungen entsprechend aufgenommen hat, kann sie schwerlich als die Verwenderin dieser gerade den zuerst geäußerten	161

Vertragsvorstellungen der Mieterin entsprechenden Klausel angesehen werden.

b)	162
Bedenken gegen die Wirksamkeit einer individual-vertraglichen Übertragung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten bestehen – wie das Landgericht zu Recht ausgeführt hat – nicht.	163
Die Voraussetzungen, unter denen eine solche Abrede nichtig ist, wie ein Verstoß gegen die guten Sitten u.Ä., liegen erkennbar nicht vor (vgl. zu diesen etwa OLG Düsseldorf, Urteil vom 10.02.2011, I-10 U 91/10, Rn. 27, juris; OLG Rostock, Urteil vom 10.09.2009, 3 U 287/08, Rn. 35). Dies gilt auch schon deshalb, weil es die Mieterin selbst war, die eine derartige Verteilung vertraglicher Verpflichtungen angeregt hatte.	164
Die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht der Beklagten als Mieterin ist allerdings vorliegend – wie bereits ausgeführt – auf die Fälle beschränkt, in denen sich der Zustand der Mietsache durch Gebrauch verändert oder verschlechtert.	165
c)	166
Zu Recht und mit zutreffender Begründung ist das Landgericht auch davon ausgegangen, dass sich der Zustand der Mietsache durch Gebrauch verschlechtert hat. Das Berufungsvorbringen rechtfertigt keine andere Beurteilung.	167
Soweit die Beklagte pauschal behauptet, dass ihr schon zu Beginn des Mietverhältnisses eine nicht mehr ordnungsgemäße Parkplatzfläche überlassen worden sei, genügt ihr diesbezügliches Vorbringen nicht; offen bleibt, welchen Zustand die Parkflächen aufgewiesen haben. Für diesen Fall erschließt sich auch nicht, aus welchem Grund die Beklagte einen solchen Zustand hingenommen und über einen Zeitraum von mehr als 20 Jahren diesen gegenüber der Klägerin – die die Beklagte in der Verantwortung gesehen hat – nicht gerügt haben will. Zudem erscheint es ausgeschlossen, dass sich der Zustand durch die jahrelange Benutzung mit schweren Fahrzeugen nicht wesentlich verändert hat.	168
Bezüglich des Zustandes zum Zeitpunkt der Rückgabe ist auf die Feststellungen des Privatsachverständigen E2 abzustellen. Soweit die Beklagte behauptet, der Zustand am 21.02.2011 entspreche nicht dem Zustand am 06.01.2011, fehlt es an einem substantiierten Vorbringen zum Zustand am 06.01.2011. Außer Acht lässt die Beklagte zudem, dass die Zeugin H in I. Instanz bestätigt hat, dass der Zustand der Parkflächen, wie ihn der Privatsachverständige E2 vorgefunden habe, bereits am 06.01.2011 vorgelegen habe. Der Zeuge N hat in I. Instanz zudem angegeben, dass es sich bei den Schäden auf der Parkfläche um alte Schäden gehandelt habe.	169
Dass die Schädigungen im Bereich des Asphalts auf einer vertragswidrigen Beschaffenheit des Unterbodens beruhen, ist nicht ersichtlich und wird von der Beklagten zumindest in zweiter Instanz nicht mehr substantiiert geltend gemacht.	170
d)	171
Die Höhe der durch das Landgericht als berechtigt angesehenen Forderung – gegen die die Beklagte mit der Berufung lediglich vorbringt, es sei ein Abzug Neu-für-Alt zu berücksichtigen – ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Ein pauschaler Abzug Neu-für-Alt ist nicht vorzunehmen, da die Forderung des Vermieters den Betrag umfasst, den der Mieter hätte	172

aufwenden müssen, wenn er seiner Vertragspflicht nachgekommen wäre (OLG Koblenz, Urteil vom 12. April 2013, 10 U 832/12, Rn. 62, juris). Für die Sanierung der Parkflächen hätte die Beklagte den seitens des Sachverständigen S3 errechneten Geldbetrag aufwenden müssen. Da sie diesen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist, hat sie den vollen für die Beseitigung erforderlichen Betrag der Klägerin zu erstatten (vgl. auch OLG Düsseldorf, Urteil vom 05.09.2002, 10 U 150/01).

e) 173

Die Beklagte kann gegen den Schadensersatzanspruch auch nicht mit Erfolg vorbringen, dieser sei aufgrund des Übergabeprotokolls ausgeschlossen; zur Vermeidung von Wiederholungen nimmt der Senat auf die Ausführungen im erstinstanzlichen Urteil Bezug. Die im Rahmen der Berufung vorgebrachten Einwände rechtfertigen keine andere Entscheidung. Nicht jedes Übergabeprotokoll stellt ein negatives Schuldanerkenntnis dar, dies richtet sich vielmehr nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls. Hinzu kommt, dass das Übergabeprotokoll Schäden am Asphalt ausweist und die Klägerin bereits mit Schreiben vom 17.11.2010 die Beklagte darauf hingewiesen hat, dass diese Ausbesserungen an den Asphaltflächen auf dem Parkplatz zu erledigen habe. Jedenfalls bei dieser Sachlage kommt die Annahme eines negativen Schuldanerkenntnisses in Bezug auf fehlende Mängel bezüglich des Asphalts nicht in Betracht. 174

Auch der Grundsatz von Treu und Glauben, § 242 BGB, steht dem klägerischen Anspruch nicht entgegen. Unabhängig davon, dass die Klägerin sich zu Renovierungen gegenüber der Nachmieterin verpflichtet hat, verbleibt es bei der Pflichtverletzung der Beklagten, so dass diese der Klägerin die Kosten zu ersetzen hat. 175

4. 176

Der Klägerin steht des Weiteren ein Anspruch auf Zahlung von Zinsen aus den §§ 291, 288 Abs. 1 BGB zu. 177

Ein vor diesem Zeitpunkt liegender Eintritt eines Verzugs der Beklagten mit dem Ausgleich der klägerischen Forderungen gemäß § 286 BGB lässt sich nicht feststellen; insbesondere hat die Klägerin die Beklagte nicht vor Erhebung der Klage zur Zahlung der aufgewendeten Beträge aufgefordert. 178

Ferner besteht der Anspruch nur in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 288 Abs. 1 BGB, nachdem es sich bei Schadensersatzforderungen nicht um Entgeltforderungen im Sinne des § 288 Abs. 2 handelt (vgl. etwa MünchKomm-BGB/Ernst, 7. Aufl. § 286 Rn. 76). 179

III. 180

Das Vorbringen der Klägerin im nachgelassenen Schriftsatz vom 06.09.2018 führt nicht zu einer anderen Beurteilung und veranlasst den Senat auch nicht zu einem erneuten Eintritt in die mündliche Verhandlung. 181

1. 182

Die Klägerin hat – entgegen ihrer Andeutungen im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Senat, in welchem dieser sie darauf hingewiesen hat, dass ihr nach dem derzeitigen Sach- und Streitstand kein Anspruch auf Zahlung von Schadensersatz bezüglich des 183

Fußbodens aus eigenem Recht zustehe – nicht darzulegen vermocht, dass sie aufgrund Verschmelzung oder anderer gesellschaftsrechtlicher Vorschriften Inhaberin der Forderung geworden ist.

Soweit die Klägerin sich ausweislich des weiteren Vorbringens im nachgelassenen Schriftsatz vom 06.09.2018 auf Ansprüche aus abgetretenem Recht beruft – wobei ein solches Vorbringen nicht nachgelassen war –, handelt es sich dabei – gleich, ob sich die Klägerin auf die Abtretungsvereinbarung im notariellen Vertrag vom 27.12.2007 oder die Abtretungsvereinbarung vom 04.09.2018 bezieht – wegen der Änderung des dazu vorgetragenen Lebenssachverhalts um einen Wechsel des Streitgegenstandes im Sinne einer Klageänderung nach § 263 ZPO (BGH, Urteil vom 04. Mai 2005 – VIII ZR 93/04, juris Rn. 15). Die Erweiterung einer Klage durch einen nach Schluss der mündlichen Verhandlung eingereichten Schriftsatz ist jedoch unzulässig, weil Sachanträge spätestens in der letzten mündlichen Verhandlung gestellt werden müssen, wie sich aus den §§ 256 Abs. 2, 261 Abs. 2, 297 ZPO ergibt (BGH, Beschluss vom 19. März 2009 – IX ZB 152/08, juris Rn. 8).

2. 185

Eine Veranlassung zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung, zu denen die Änderung von Anträgen nach Schluss der mündlichen Verhandlung allenfalls führen kann (BGH, Beschluss vom 20. Januar 2015 – II ZB 11/14, juris Rn. 19), besteht nicht. Ob dies anders zu beurteilen wäre, wenn die auf einem ihr abgetretenen Recht beruhende Rechtsverfolgung der Klägerin letztlich Erfolg verspräche, kann dahinstehen. Von einer solchen etwaig erfolgversprechenden Rechtsverfolgung kann im Streitfall nämlich nicht ausgegangen werden. 186

Dabei kann offen bleiben, ob die in der vorgelegten notariellen Urkunde angesprochenen abgetretenen Ansprüche überhaupt andere als solche aus den (noch) bestehenden Mietverträgen sein konnten. Selbst wenn dies in Zweifel stünde, sind Ansprüche, die der Klägerin aus abgetretenem Recht zustehen können, bislang nicht geltend gemacht worden, so dass die Verjährung solcher Ansprüche nicht nach § 204 Abs. 1 BGB gehemmt worden ist. 187

Gemäß § 558 BGB a.F. und § 548 BGB n.F. in Verbindung mit Art. 229 § 6 Abs. 1 Satz 1 EGBGB gilt für die Verjährung von Ansprüchen wegen Verschlechterung der Mietsache eine Verjährungsfrist von sechs Monaten, die gemäß § 558 Abs. 2 BGB a.F. bzw. § 548 Abs. 2 BGB n.F. mit der Rückgabe der Mietsache beginnt. Auch wenn man berücksichtigt, dass die Verjährung auch von Ansprüchen aus dem vorherigen Mietverhältnis erst mit der endgültigen Rückgabe der Mietsache am 06.01.2011 erfolgt sein mag (vgl. Saarländisches Oberlandesgericht Saarbrücken, Urteil vom 01. Juli 2004 – 8 U 30/02, juris Rn. 30f; KG Berlin, Urteil vom 31. Mai 1999 – 8 U 3844/97), wären die von der Klägerin aus abgetretenem Recht geltend zu machenden Ansprüche jetzt ganz eindeutig verjährt. Gründe, warum die anwaltlich vertretene Beklagte nach einem etwaigen Wiedereintritt in die mündliche Verhandlung die Einrede der Verjährung nicht erheben sollte, sind nicht ansatzweise ersichtlich. 188

IV. 189

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 190

V. 191

Die Revision ist nicht gemäß § 543 Abs. 2 ZPO zuzulassen. Die Rechtssache besitzt weder grundsätzliche Bedeutung, noch ist eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes zur Fortbildung des Rechts oder der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich. 192

Der Bundesgerichtshof hat mit Beschluss vom 17.7.2019 - XII ZR 97/18 - die gegen dieses Urteil gerichtete Nichtzulassungsbeschwerde der Klägerin zurückgewiesen. Das Urteil ist daher rechtskräftig.