

---

**Datum:** 16.12.1994  
**Gericht:** Oberlandesgericht Köln  
**Spruchkörper:** 19. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 19 U 84/94  
**ECLI:** ECLI:DE:OLGK:1994:1216.19U84.94.00

---

**Schlagworte:** AGB; VERTRAGSAUSLEGUNG  
**Normen:** § 1 AGBG; § 9 AGBG; § 133 BGB; § 157 BGB; § 564 BGB  
**Leitsätze:**

Ergänzende Vertragsauslegung bei unwirksamen AGB in einem Mietvertrag mit Wartungsleistungen

1. Eine im Zusammenhang mit der Vermietung einer Telefonanlage formularmäßig vereinbarte Preisanpassungsklausel, wonach sich die vereinbarte Miete entsprechend ändert, wenn im Zusammenhang mit Lohnänderungen in der Fernmeldeindustrie die beim Vermieter übliche listenmäßige Miete erhöht wird, verstößt gegen § 9 AGBG. 2. Die nach Wegfall der Klausel gebotene ergänzende Vertragsauslegung kann bei einem 10-Jahres-Vertrag dazu führen, daß dem Vermieter die Möglichkeit eingeräumt wird, Preissteigerungen durch Mieterhöhungen aufzufangen. Das gilt jedoch nicht, wenn der Vermieter die Anlage in Verwahrung genommen hat und die von ihm zu erbringenden vertraglichen Leistungen damit faktisch ruhen.

---

**Entscheidungsgründe** Die zulässige Berufung der Klägerin hat anders als die Anschlußberufung teilweise Erfolg. Der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag über eine Fernsprech-Nebenstellenanlage vom 31.3.1987 ist wirksam geschlossen und auch nicht durch Kündigung seitens der Beklagten beendet worden. Insbesondere begegnet nach der Rechtsprechung des BGH (NJW 1985, 2328 f.) auch die in der Zusatzvereinbarung niedergelegte Vertragsdauer von 10 Jahren im Hinblick auf § 9 AGBG selbst dann keinen Bedenken, wenn sie nur formularmäßig niedergelegt ist, wovon hier trotz der handschriftlichen Aufzeichnung ausgegangen werden muß; denn die Klägerin hat nur

Verträge mit dieser Vertragsdauer vorgelegt und die Voraussetzung des § 1 Abs. 1 S. 1 AGBG sind auch dann gegeben, wenn der Verwender die von ihm ausgearbeitete Klausel nur aus dem Gedächtnis in den jeweiligen Vertragstext übernimmt (vgl. BGH NJW 1988, 410 f. m.w.N.). Nach § 564 BGB endet das Mietverhältnis erst nach Ablauf der Zeit, für die es eingegangen worden ist. Eine vorzeitige Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund wegen des Verkaufs des Reisebüros kommt nicht in Betracht; es handelt sich um eine Störung, die allein im Risikobereich der Beklagten liegt und deshalb grundsätzlich kein Kündigungsrecht begründen kann (vgl. BGH NJW 1991, 1829; Palandt - Heinrichs, BGB, 52. Aufl., Einl. v. § 242 Rn 19 u. § 554a Rn 6), wie auch die Regelung des § 552 BGB zeigt. Dagegen ist die in Ziff. 1.3. des Vertrages formularmäßig aufgenommene Preisanpassungsklausel, wonach sich die vereinbarte Miete entsprechend ändert, wenn im Zusammenhang mit Lohnänderungen in der Fernmeldeindustrie die beim Vermieter übliche listenmäßige Miete erhöht oder ermäßigt wird, wegen Verstoßes gegen § 9 AGBG unwirksam, weil sie den Vertragspartner unangemessen benachteiligt; die Schranke des § 9 AGBG wird nicht eingehalten, wenn die Preisanpassungsklausel dem Verwender ermögliche, über die Abwälzung konkreter Kostensteigerung (etwa Lohn- u. Materialkosten) hinaus den zunächst vereinbarten Preis ohne jede Begrenzung anzuheben und so nicht nur eine Gewinnschmälerung zu vermeiden, sondern einen zusätzlichen Gewinn zu erzielen (vgl. BGH NJW 1990, 115 [116] m.w.N.). So liegt es auch hier; die aufgezeigte Möglichkeit ist der Klägerin durch die Klausel eröffnet, wie sie damit faktisch verfährt, spielt dagegen keine entscheidende Rolle. Dagegen ist die in Ziff. 1.3. des Vertrages formularmäßig aufgenommene Preisanpassungsklausel, wonach sich die vereinbarte Miete entsprechend ändert, wenn im Zusammenhang mit Lohnänderungen in der Fernmeldeindustrie die beim Vermieter übliche listenmäßige Miete erhöht oder ermäßigt wird, wegen Verstoßes gegen § 9 AGBG unwirksam, weil sie den Vertragspartner unangemessen benachteiligt; die Schranke des § 9 AGBG wird nicht eingehalten, wenn die Preisanpassungsklausel dem Verwender ermögliche, über die Abwälzung konkreter Kostensteigerung (etwa Lohn- u. Materialkosten) hinaus den zunächst vereinbarten Preis ohne jede Begrenzung anzuheben und so nicht nur eine Gewinnschmälerung zu vermeiden, sondern einen zusätzlichen Gewinn zu erzielen (vgl. BGH NJW 1990, 115 [116] m.w.N.). So liegt es auch hier; die aufgezeigte Möglichkeit ist der Klägerin durch die Klausel eröffnet, wie sie damit faktisch verfährt, spielt dagegen keine entscheidende Rolle. Die durch den Wegfall dieser Klausel entstandene Regelungslücke kann im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung gem. §§ 157, 133 BGB geschlossen werden, wenn der Regelungsplan der Parteien vervollständigungsbedürftig ist, das Unterbleiben einer Vervollständigung also keine angemessene, den typischen Interessen des AGB-Verwenders und des Kunden Rechnung tragende Lösung böte (BGH a.a.O.). Das hat auch das Landgericht gesehen, eine Notwendigkeit zur Regelung aber hier verneint. Hiergegen richtet sich der im Ergebnis erfolglose Angriff der Klägerin. Zwar ist es richtig, daß für den Fall der weitere - ordnungsgemäßen - Durchführung des Vertrages wegen seiner langen Laufzeit der Klägerin die Möglichkeit eingeräumt werden müßte, Preissteigerungen durch Mieterhöhungen aufzufangen. Zutreffend ist auch, daß der Vertrag weiter fortbesteht, weil die Klägerin zulässigerweise auf Erfüllung besteht und nicht zum Schadensersatzanspruch übergegangen ist (vgl. Ziff. 5.2. der AGB). Das führt aber nicht notwendig dazu, daß ihr auch die Möglichkeit eingeräumt werden müßte, trotz Rücknahme der Mietsache allgemeine Lohnsteigerungen weiterzugeben. Das Vertragsverhältnis und damit die von der Klägerin zu erbringenden Leistungen ruhen praktisch. Wenn es den Beklagten auch nicht gestattet sein kann, sich einseitig vom Vertrag zu lösen, so gebietet eine interessengerechte Abwägung es doch eher, auch den Mietzins „einzufrieren“, als ihn fortlaufend zu steigern. Das gilt um so mehr, als die Klägerin keinerlei Ausführungen dazu gemacht hat, welcher Anteil ihres Personals mit der Wartung und Verwahrung der im Depot befindlichen, zurückgenommenen Anlagen beschäftigt ist. Gleichwohl muß die angefochtene

Entscheidung korrigiert werden, weil das Landgericht irrtümlich davon ausgegangen ist, daß alle Nachträge durch Kostensteigerungen bedingt seien. Die Klägerin weist aber zu Recht darauf hin, daß der Nachtrag 2, durch den die Miete ab 21.4.1989 auf mtl. 244,20 DM erhöht worden ist, auf einer von den Beklagten bestellten Erweiterung der Anlage beruht. Danach schulden die Beklagten in Anlehnung an die Aufstellung des Landgerichts folgenden Mietzins:

|                                                         |   |
|---------------------------------------------------------|---|
| IV. Quartal 1990 757,74                                 | 2 |
| I. Quartal 1991 757,74                                  | 3 |
| II. Quartal 1991 736,98                                 | 4 |
| III. Quartal 1991 570,93                                | 5 |
| IV. Quartal 1991-IV. Quartal 1992 (5 x 570,93) 2.854,65 | 6 |
| I. Quartal 1993 575,94                                  | 7 |
| II. - IV. Quartal 1993 (575,94 x 3) 1.727,82            | 8 |
| Summe: 7.981,80                                         | 9 |

Hierzu kommen noch die Kosten der Demontage von unstreitig 205,20 DM, so daß die Klägerin insgesamt 8.187,00 DM beanspruchen kann. Der geltend gemachte Zinsanspruch rechtfertigt sich aus §§ 284 Abs. 2, 286, 288 BGB. Die Miete war Kalender-vierteljährig im voraus zu zahlen, für ihre Fälligkeit war damit eine Zeit nach dem Kalender bestimmt, so daß die Beklagten ohne weitere Mahnung in Verzug kamen. Die Höhe des Zinssatzes hat die Klägerin durch Vorlage einer entsprechenden Bescheinigung nachgewiesen. Der Anspruch auf Ersatz der vorgerichtlichen Mahnkosten folgt aus § 286 BGB. Soweit die Beklagten behaupten, die Klägerin habe die Anlage anderweitig vermieten können, sich hierum aber nicht bemüht und daher ihrer Schadensminderungspflicht nicht genügt, verkennen sie, daß die Klägerin hier keinen Schadensersatz-, sondern einen Erfüllungsanspruch geltend macht, auf den die Vorschrift des § 254 BGB keine Anwendung findet, wie der Senat bereits anderweitig ausgeführt hat (OLGR 1992, S. 4 m.w.N.). Soweit sie weiter behaupten, es habe ein Nachfolgemmieter für die Anlage bestanden, steht das im Widerspruch zu ihrem erstinstanzlichen Vortrag, wo es heißt: „Ferner haben die Beklagten nachhaltig Anstrengungen unternommen, daß der Nachfolger die Telefonanlage übernimmt. Dieser hat es abgelehnt ..." (Bl. 79 d.A.). Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 100 Abs. 4 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO. Beschwer: a. für die Klägerin 1.469,81 DM b. für die Beklagten 5.646,36 DM

Streitwert: a. für die Berufung 2.215,45 DM (2.211,85 + 3,60) b. für die Anschlußberufung 5.290,56 DM (7.444,96 - 2.154,40)