
Datum: 20.10.2006
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 1. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 1 U 12/06
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2006:1020.1U12.06.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 4 O 139/04

Tenor:

Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Köln vom 8.2.2006 - 4 O 179/04 - wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Der Kläger vermietete durch Mietvertrag vom 15.10.1997 an den Beklagten und Herrn Dipl.-Kfm. M.O. M. Büro- und Kellerräume nebst Stellplätzen zum Betrieb einer Rechtsanwalts-, Wirtschaftsprüfer- und Steuerberatungskanzlei in dem Objekt C.straße 528 in L.. Die monatliche Miete betrug einschließlich der Nebenkostenvorauszahlung 4.753,10 €. Zusätzlich waren monatlich 52,66 € pro Stellplatz zu zahlen. Der Mietvertrag enthielt zur Abrechnung der Nebenkosten in § 4 Nr. 4 unter anderem folgenden Passus: "Die Abrechnung erfolgt bis spätestens zum 30.09. des folgenden Jahres."

1

2

3

Nachdem der Beklagte bis Mitte 2002 wegen angeblicher Mängel seine Mietzahlungen gemindert hatte und die Parteien diesbezüglich vor dem Landgericht Köln (4 O 142/02) und sodann vor dem Oberlandesgericht Köln (1 U 23/03) einen Rechtsstreit geführt und letztlich durch Vergleich beendet hatten, minderte der Beklagte unter Verweis auf angebliche Mängel auch in der Folgezeit bis zum Ende des Mietverhältnisses am 15.2.2003 die Miete monatlich um 10 %. Gegenüber dem Kläger, der jegliche Minderungsgründe bestritt und zuletzt Zahlung von 8.240,22 € verlangte, verwies der Beklagte auf eine außergerichtliche Verrechnung mit einer ihm abgetretenen Forderung in Höhe von 435,62 € und lehnte die Begleichung der erstmals im Juli 2004 geltend gemachten Nebenkostennachzahlung für das Jahr 2002 in Höhe von 244,64 € unter Hinweis auf § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ab.

Auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils wird Bezug genommen. 5

Das Landgericht Köln hat der Klage in Höhe von 3.402,47 € stattgegeben. Zur Begründung hat es ausgeführt, der Beklagte sei aufgrund der Gesamtschau der durch die Beweisaufnahme festgestellten Vielzahl von Kleinmängeln zu einer durchgängigen monatlichen Minderung in Höhe von 5 % der Bruttomiete berechtigt gewesen. 6

Die Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung 2002 in Höhe von 244,64 € sei gerechtfertigt, da die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 S. 3 BGB auf gewerbliche Mietverhältnisse keine Anwendung finde. Der Anspruch des Klägers sei in Höhe von 435,62 € infolge außergerichtlicher Verrechnung zu kürzen. 7

Mit der form- und fristgerecht eingelegten Berufung verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungsverlangen weiter. Hinsichtlich der Mietminderung ist er der Ansicht, aufgrund der gravierenden Mängel zu einer Minderung der vereinbarten Bruttomiete in Höhe von 10 % berechtigt zu sein. Bezüglich der Nebenkostenabrechnung vertritt der Beklagte die Auffassung, dass § 556 Abs. 3 S. 3 BGB auch auf gewerbliche Mietverhältnisse entsprechende Anwendung finde, jedenfalls aber § 4 Nr. 4 des Mietvertrages einen Nachzahlungsanspruch des Klägers ausschließe. Der Beklagte meint daher, der Kläger müsse ihm die für 2002 geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen von monatlich 613,55 €, insgesamt also 7.362, 60 €, zurückerstatten. Mit diesem Anspruch erklärt der Beklagte hilfsweise die Aufrechnung. 8

Der Beklagte beantragt, 9

unter teilweise Abänderung des am 8.2.2006 verkündeten Urteils des Landgerichts Köln Az. 4 O 179/94, die Klage abzuweisen.

Nachdem der Kläger seine am 14.3.2006 eingelegte Berufung am 15.9.2006 zurückgenommen hat, beantragt er nunmehr, 11

die Berufung des Beklagten zurückzuweisen. 12

Der Kläger verteidigt hinsichtlich der Berufung des Beklagten das angefochtene Urteil, hält darüber hinaus eine Minderung für gänzlich ungerechtfertigt. 13

Wegen aller weiteren Einzelheiten des Vortrages der Parteien im Berufungsrechtszug wird auf die gewechselten Schriftsätze und eingereichten Unterlagen Bezug genommen. 14

II. 15

Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg. 16

Das Landgericht hat den Beklagten zu Recht zur Zahlung der rückständigen Miete für den Zeitraum Juli 2002 bis zum 15.12.2003 verurteilt.	17
Das Landgericht hat aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme eine Reihe von Kleinmängeln festgestellt, wegen des Summierungseffektes eine Minderung in Höhe von 5 % der Bruttomiete für gerechtfertigt erachtet und den Anspruch des Klägers entsprechend gekürzt. Ohne Erfolg wendet der Beklagte mit der Berufung ein, dass die Minderung zu niedrig angesetzt sei. Wie der Senat bereits in der mündlichen Verhandlung vom 15.09.2006 ausgeführt hat, bestehen keine erheblichen Zweifel an den vom Landgericht festgestellten Tatsachen im Sinne des § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO, die eine erneute Feststellung und somit eine erneute Beweisaufnahme rechtfertigen würden.	18
Der Senat folgt dem Landgericht auch insoweit, als es die Nachforderung des Klägers aus der Nebenkostenabrechnung 2002 in Höhe von 244,64 € zuerkannt hat.	19
Dem Kläger war es nicht verwehrt, diese Forderung auch noch im Jahr 2004 geltend zu machen.	20
Dem Anspruch steht zunächst nicht die Vorschrift des § 556 Abs. 3 S. 3 BGB entgegen.	21
Nach der herrschenden Meinung im Schrifttum, der sich der Senat anschließt, ist diese Vorschrift im Gewerbemietrecht generell ausgeschlossen (vgl. etwa Fritz, 4. Aufl., Rn. 137a; Staudinger-Weitemeyer, 13. Aufl., § 556 BGB, Rn. 8; Schmidt-Futterer-Langenberg, 8. Aufl., § 556 BGB, Rn. 458; Blank/Börstinghaus, 2. Aufl., § 556 BGB, Rn. 170; Müller/Walther-Schneider, § 556 BGB, Rn. 5; Lindner-Figura/Oprée/Stellmann-Beyerle, Kap. 11, Rn. 143 m.w.N.).	22
Unmittelbar findet § 556 Abs. 3 S. 3 BGB auf gewerbliche Mietverhältnisse ohnehin keine Anwendung, wie sich eindeutig aus der Regelung des § 578 Abs. 2 BGB ergibt. Nach dieser Vorschrift gelten lediglich die dort ausdrücklich aufgeführten Normen bei gewerblichen Mietverhältnisse. Ein Verweis auf § 556 Abs. 3 BGB fehlt.	23
Aber auch eine analoge Anwendung des § 556 Abs. 3 S. 3 BGB kommt nicht in Betracht. Eine analoge Anwendung setzt zunächst eine planwidrige Regelungslücke voraus, an der es hier fehlt. Soweit jüngst das AG Wiesbaden (NZM 2006, 141) eine abweichende Auffassung vertreten hat, vermag sich der Senat dem nicht anzuschließen. Eine Regelungslücke kann insbesondere nicht daraus abgeleitet werden, dass sich weder die Begründung der Bundesregierung zum Gesetzentwurf noch die Stellungnahmen von Rechtssausschuss und Bundesrat im Gesetzgebungsverfahren mit der Frage der Übertragbarkeit der Ausschlussfrist auf gewerbliche Mietverträge befasst haben. Nicht stets kann aus dem Schweigen in den schriftlichen Gesetzesbegründungen oder den hierzu ergangenen Stellungnahmen auf eine planwidrige Regelungslücke geschlossen werden. Vielmehr ist hier dem Umstand Rechnung zu tragen, dass mit dem Mietrechtsreformgesetz die Systematik der Verweisung des § 580 BGB a.F. durch die Schaffung des § 578 BGB n.F. umgekehrt wurde. Während nach § 580 BGB a.F. grundsätzlich die Vorschriften des Mietrechts auch für die gewerbliche Miete Anwendung fanden, soweit nicht ein anderes bestimmt war, ist nunmehr nach Einführung des § 578 BGB n.F. eine Anwendbarkeit erst eröffnet, wenn die jeweilige Vorschrift in § 578 Abs. 2 BGB explizit in Bezug genommen wird. Der Gesetzgeber musste folglich bei der Neufassung des § 578 BGB hinsichtlich jeder einzelnen Vorschrift aus dem Recht der Wohnungsmiete prüfen, ob diese auf das Gewerbemietrecht übertragen werden sollte. Entstanden ist sodann eine differenzierte Regelung, nach der einzelne Vorschriften, zum Teil aber auch nur einzelne Absätze von Vorschriften für anwendbar erklärt wurden. Dies zeigt,	24

dass hier bewusst auf eine Übernahme der Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 S. 3 BGB verzichtet werden sollte. Dies gilt umsomehr, als es sich bei dieser Norm um eine Regelung handelt, die vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes nicht im Gesetz enthalten war und bei der folglich nicht damit argumentiert werden kann, dass diese Regelung auch bereits vorher im Gewerbemietrecht entsprechend gegolten habe, was durch die Mietrechtsreform nicht habe geändert werden sollen.

Da es folglich bereits an einer planwidrigen Regelungslücke fehlt, kann es offen bleiben, ob eine vergleichbare Interessenlage – wie der Beklagte meint – für eine entsprechende Anwendung des § 556 Abs. 3 S. 3 BGB spricht. 25

Die Parteien haben sich ferner auch nicht im Mietvertrag auf eine dem § 556 Abs. 3 S. 3 BGB gleichkommende Ausschlussfrist verständigt. Entgegen der Auffassung des Beklagten kann eine solche Ausschlusswirkung der in § 4 Nr. 4 des Mietvertrags enthaltenen Regelung, wonach die Abrechnung bis spätestens zum 30.09. des Folgejahres zu erstellen ist, nicht entnommen werden. Die Klausel enthält ihrem Wortlaut nach zunächst eine bloße terminliche Festlegung. Hätten die Parteien damit zugleich eine Ausschlusswirkung bezwecken wollen, hätte der Vertrag eindeutige Regelungen enthalten müssen, um die weitreichende Folge der Ausschlusswirkung herbeizuführen. Allein die Fristbestimmung kann hierfür nicht ausreichen, zumal der Mietvertrag noch vor der Novellierung des Mietrechts und Schaffung des § 556 Abs. 3 S. 3 BGB abgeschlossen wurde und vorher eine gesetzliche Verknüpfung der Abrechnungs- mit der Ausschlussfrist gerade nicht existierte. Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags lag also der Gedanke an eine automatische Verknüpfung fern und hätte klar geregelt werden müssen. 26

Schließlich fehlen angesichts des relativ kurzen Zeitraums zwischen Ablauf der im Vertrag vereinbarten Abrechnungsfrist und tatsächlich erfolgter Abrechnung auch Anhaltspunkte für eine Verwirkung des Anspruchs nach § 242 BGB. 27

Die von dem Beklagten geltend gemachte Hilfsaufrechnung konnte nicht berücksichtigt werden, da sie mangels Bestimmtheit prozessual unzulässig ist. Aus dem Vorbringen des Beklagten ist nicht ersichtlich, in welcher Reihenfolge er mit den einzelnen Nebenkostenvorauszahlungen des Jahres 2002 gegen die Klageforderung aufrechnen will. Die Aufrechnung wäre überdies zwingend unbegründet gewesen, da dem Beklagten vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen kein Rückforderungsanspruch hinsichtlich der geleisteten Nebenkosten zusteht. 28

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 10, 713 ZPO. 29

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. 30

Streitwert für das Berufungsverfahren: bis zum 15.09.2006: 8.039,67 € 31

danach: 3.402,47 €. 32