
Datum: 09.07.2012
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 1. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 1 U 49/12
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2012:0709.1U49.12.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 27 O 338/11

Tenor:

Der Senat weist darauf hin, dass er beabsichtigt, die Berufung der Beklagten gegen das am 15.05.2012 verkündete Schlussurteil des Landgerichts Köln – 27 O 338/11 – gemäß § 522 Abs. 2 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Die Beklagte erhält Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Gründe

1

Der Senat ist einstimmig davon überzeugt, dass die zulässige Berufung nach dem gegebenen Sachstand offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat (§ 522 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 ZPO). Die angefochtene Entscheidung beruht weder auf einer Rechtsverletzung im Sinne des § 546 ZPO noch rechtfertigen die gemäß § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung (§ 513 Abs. 1 ZPO). Da die zugrunde liegende Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat, die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts nicht erfordert und eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist (§ 522 Abs. 2 S. 1 Nr. 2, 3 und 4 ZPO), soll über das Rechtsmittel durch Beschluss entschieden werden.

2

1. Das angefochtene Urteil hält der berufungsgerichtlichen Überprüfung stand. Das Landgericht hat die Mietzinsforderung der Klägerin gegen die Beklagte gemäß § 535 Abs. 2 BGB für den Monat August 2010 in Höhe von restlichen 4.640,- € richtigerweise zuerkannt.

3

Zutreffend bewertet das Landgericht die Wirksamkeit des in Ziffer 8 S. 1 des Gewerbemietvertrages vom 04.12.2009 vereinbarten Aufrechnungsverbot. Hiernach sind

4

die Aufrechnung und die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechtes oder einer Mietminderung gegenüber Forderungen des Vermieters ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um nach Grund und Höhe unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Mieters (vgl. Bl.20 GA).

In Geschäftsraummietverträgen kann das Minderungsrecht formularmäßig eingeschränkt werden, da die Minderung nicht zu den Grundprinzipien des Mietrechts gehört (BGH, Urteil vom 20.06.1984 – VIII ZR 337/82, Rdnr.32, zitiert nach JURIS; OLG Hamburg NZM 1998, 264; KG, Urteil vom 12.11.2007 – 8 U 194/06 – , Rdnr.24, zitiert nach JURIS). Unwirksam ist indes der vollständige Ausschluss der Gewährleistungsrechte auch in Geschäftsraummietverträgen. Ein formularmäßiger Ausschluss der Gewährleistung ist nur wirksam, wenn dem Mieter andere Möglichkeiten verbleiben, das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung wiederherzustellen (KG, Urteil vom 12.11.2007 – 8 U 194/06 – , Rdnr.24, zitiert nach JURIS). Jedenfalls im Gewerberaummietrecht ist die Vereinbarung einer Klausel, die den gesetzlichen Anforderungen des § 309 Nr. 3 BGB Rechnung trägt, rechtlich möglich (vgl. etwa Lindner-Figura/Oprée/Stellmann-Bartholomäi, Geschäftsraummiete, 1. Aufl. 2006, Kap.10, Rdnr.254). Die in Ziffer 8 S. 2 des Gewerbemietvertrages ausdrücklich getroffene Abrede, dass Rückforderungsansprüche des Mieters, insbesondere solche nach § 812 Abs. 1 S. 1, 1. Alt. BGB, nicht endgültig ausgeschlossen werden, genügt den Anforderungen der Rechtsprechung an die Wirksamkeit solcher Ausschlussklauseln im Gewerbemietrecht (vgl. BGH, Urteil vom 12.03.2008 – XII ZR 147/05 – , Rdnr.20; BGH, Urteil vom 23.04.2008 – XII ZR 62/06 - , Rdnr.20, jeweils zitiert nach JURIS). Dem Mieter verbleiben in diesen Fällen auch bei einer Versagung der unmittelbaren Aufrechnung andere Möglichkeiten, das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung wiederherzustellen. So kann er sein Recht zur Minderung insbesondere bereicherungsrechtlich über § 812 Abs. 1 S. 1, 1. Alt. BGB realisieren (vgl. Schmidt/Futterer-Eisenschmid, Mietrecht, 10. Aufl. 2011, § 536 BGB, Rdnr.427).

5

Soweit der Bundesgerichtshof in einem Architektenvertrag die verwandte Ausschlussklausel gemäß § 9 Abs. 1 AGBG für unwirksam hielt (BGH, Urteil vom 07.04.2011 – VII ZR 209/07 – , Rdnr.15 ff., zitiert nach JURIS), ist diese Rechtsprechung, die das Synallagma zwischen Werklohnforderung und Gegenforderungen des Bestellers auf Mängelbeseitigung, Fertigstellung etc. betrifft, nicht ohne weiteres auf das Gewerberaummietrecht übertragbar. Aus einem Umkehrschluss zu § 536 Abs. 4 BGB lässt sich vielmehr für den Bereich der Geschäftsraummiete herleiten, dass das Mietminderungsrecht des gewerblichen Mieters – anders als im Wohnraummietrecht – grundsätzlich auch formularmäßig eingeschränkt werden kann (vgl. BGH, Urteil vom 23.04.2008 – XII ZR 62/06 - , Rdnr.8, zitiert nach JURIS).

6

2. Auch die Widerklage der Beklagten, die im Hinblick auf behauptete Mängel des Mietobjekts auf den Ersatz von Umsatzeinbußen, Warenverderb etc. gerichtet ist, hat das Landgericht zu Recht als unbegründet abgewiesen. Ein Schadensersatzanspruch des Mieters gemäß § 536 a BGB ist grundsätzlich vertraglich – auch formularmäßig – abdingbar (Schmidt/Futterer-Eisenschmid, Mietrecht, 10. Aufl. 2011, § 536 a BGB, Rdnr.173; Palandt-Weidenkaff, BGB, 71. Aufl. 2012, § 536 a, Rdnr.7).

7

Vorliegend haben die Parteien unter Ziffer 1.1 S. 2, 3 des Gewerberaummietvertrages vom 04.12.2009 (Bl.12 GA) den vertragsgemäßen Zustand des Mietobjekts bestätigt und ausdrücklich festgelegt, dass es Sache des Mieters sei, ggfs. erforderliche bauliche Änderungen vorzunehmen. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass der Klägerin bei Abschluss des Vertrages dennoch bestimmte bauliche Mängel bekannt waren, diese jedoch arglistig gegenüber der Beklagten verschwiegen, werden nicht dargetan. Insbesondere kann die

8

Beklagte sich nicht auf das angeblich schon damals offenkundige Erfordernis einer Klimaanlage für die Geschäftsräume berufen. Hierzu haben die Parteien nämlich gleichfalls eine ausdrückliche Regelung getroffen und insoweit unter Ziffer 14 Abs. 3 des Vertrages (Bl.22 GA) klargestellt, dass dem Mieter „die Installation und der Betrieb einer Klimaanlage auf eigene Kosten des Mieters gestattet“ ist. Unter diesen Umständen ist es der Beklagten verwehrt, sich auf die fehlende Klimatisierung der Geschäftsräume zu berufen.

Die Beklagte hat Gelegenheit zur Stellungnahme – auch zur Frage der Durchführung des Berufungsverfahrens – innerhalb der ihr gesetzten Frist. Der Senat weist auf die kostenrechtliche Privilegierung der Berufungsrücknahme hin. Statt 4 fallen nur 2 Gerichtsgebühren an (Nr. 1222 KV zu § 3 Abs. 2 GKG).

9