
Datum: 13.08.2012
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 1. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 1 U 49/12
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2012:0813.1U49.12.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 27 O 338/11

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 15.05.2012 verkündete Schlussurteil des Landgerichts Köln – 27 O 338/11 – wird gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Beklagte.

Gründe

1

Die Berufung der Beklagten wird gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen, da das Rechtsmittel keine Aussicht auf Erfolg hat. 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), wird über das Rechtsmittel durch Beschluss entschieden.

2

Die Parteien sind auf die beabsichtigte Zurückweisung der Berufung und die Gründe hierfür mit Beschluss vom 09.07.2012 hingewiesen worden und haben Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Der Schriftsatz der Beklagten vom 03.08.2012 rechtfertigt keine abweichende Entscheidung. Er enthält lediglich die Wiederholung bereits bekannter Rechtsansichten der Beklagten, die der Senat aus den im Hinweisbeschluss vom 09.07.2012

3

dargelegten Gründen nicht teilt. Der Senat geht unverändert von der Wirksamkeit des in Ziffer 8 S. 1 des Gewerbemietvertrages vom 04.12.2009 vereinbarten Aufrechnungsverbotes aus. 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. 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 nicht ohne weiteres auf das Gewerberaummietrecht übertragbar. Es ist vielmehr höchststrichterlich anerkannt, dass sich aus einem Umkehrschluss zu § 536 Abs. 4 BGB für den Bereich der Geschäftsraummiets herleiten lässt, 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).

Hinsichtlich der behaupteten Mängel zur unzureichenden Beheizbarkeit des Objekts fehlt erst- wie zweitinstanzlich ausreichender Sachvortrag der Beklagten. Es wird insoweit weder ein bezifferter Schadens- oder Minderungsanspruch geltend gemacht noch werden die angeblich mangelhaften Zustände des Objekts im Winter 2010/2011 auch nur ansatzweise konkret und in einer gerichtlich nachprüfaren Weise dargetan. 4

Der Senat nimmt im Übrigen zur Vermeidung von Wiederholungen inhaltlich Bezug auf die in dem Beschluss vom 09.07.2012 dargelegten Gründe. 5

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. 6

Streitwert für das Berufungsverfahren: 13.082,10 € (4.640,- € + 7
8.442,10 €)