

Oberlandesgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 536, 305 Abs. 2, 307 Abs. 2 BGB

- 1. Als Allgemeine Geschäftsbedingung ist die Klausel gemäß ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn ausgehend von ihrem Wortlaut einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der typischerweise an Geschäften dieser Art beteiligten Kreise verstanden werden. Hieran gemessen ist der formularmäßige Minderungsausschluss dahin auszulegen, dass er das Minderungsrecht des Mieters nicht generell ausschließt, sondern ihm die Möglichkeit belässt, einen Rückzahlungsanspruch wegen der überzahlten Miete durch gesonderte Klage (§ 812 BGB) geltend zu machen.**
- 2. Die Klausel, "Der Mieter kann gegenüber dem Mietzins und den Nebenkosten nicht aufrechnen und auch kein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht geltend machen", enthält keinen vollständigen Gewährleistungsausschluss und schließt das Minderungsrecht nicht schlechthin aus, sondern nur dessen Verwirklichung durch Abzug vom geschuldeten Mietzins. Der Mieter wird insoweit in zulässiger Weise auf einen Bereicherungsanspruch verwiesen.**

OLG Düsseldorf, Urteil vom 06.05.2010; Az.: I-10 U 154/09

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 23. September 2009 verkündete Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Krefeld – Einzelrichterin – wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Berufung trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg. Das angefochtene Urteil beruht im Ergebnis weder auf einer Rechtsverletzung (§§ 513 Abs. 1, 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2, 546 ZPO) noch rechtfertigen die im Berufungsverfahren zu Grunde zu legenden Tatsachen (§§ 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3, 529 Abs. 1 ZPO) eine abweichende Entscheidung. Das beruht – soweit das Vorbringen der Beklagten Anlass zur Erörterung gibt - im Einzelnen auf folgenden Erwägungen:

Die Beklagte wendet sich ohne Erfolg gegen die Beweiswürdigung des Landgerichts. Weder steht ihr über die nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme zuerkannte Minderung hinaus ein weitergehender Minderungsanspruch zu noch bedarf es insoweit einer Wiederholung der Beweisaufnahme. Auf eine Minderung kann sich die Beklagte bereits deshalb nicht berufen, weil die Parteien diese gemäß § 8 Nr. 1 MV in zulässiger Weise ausgeschlossen haben. Danach kann der Mieter gegen die Miete weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder die Miete mindern. Hiervon ausgenommen sind gemäß § 8 Nr. 1 Satz 2 MV Forderungen des Mieters wegen Schadensersatz für Nichterfüllung oder Aufwendungsersatz infolge eines anfänglichen oder nachträglichen Mangels, den der Vermieter wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit nicht zu vertreten hat, und andere Forderungen aus dem Mietverhältnis, soweit sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.

Als Allgemeine Geschäftsbedingung ist die Klausel gemäß ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn ausgehend von ihrem Wortlaut einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der typischerweise an Geschäften dieser Art beteiligten Kreise verstanden werden. Hieran gemessen ist der formularmäßige Minderungsausschluss dahin auszulegen, dass er das Minderungsrecht des Mieters nicht generell ausschließt, sondern ihm die Möglichkeit belässt, einen Rückzahlungsanspruch wegen der überzahlten Miete durch gesonderte Klage (§ 812 BGB) geltend zu machen. Nach der Rechtsprechung des BGH (Urt. v. 20.6.1984, BGHZ 91, 375 = MDR 1985, 50 = NJW 1984, 2404 - VIII ZR 337/82) enthält die Klausel, "Der Mieter kann gegenüber dem Mietzins und den Nebenkosten nicht aufrechnen und auch kein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht geltend machen", keinen vollständigen Gewährleistungsausschluss und schließt das Minderungsrecht nicht schlechthin aus, sondern nur dessen Verwirklichung durch Abzug vom geschuldeten Mietzins. Der Mieter wird insoweit in zulässiger Weise auf einen Bereicherungsanspruch verwiesen. In gleicher Weise hat der BGH (Urt. v. 27.1.1993 (DWW 1993, 170 = NJW-RR 1993, 519 = WPM 1993, 914 = ZMR 1993, 320 - XII ZR 141/91) für die Klausel "Auf das Recht zur Aufrechnung, Minderung (Herabsetzung des Pachtzinses) und Zurückbehaltung verzichtet der Pächter, soweit dies gesetzlich zulässig ist und soweit nicht mit rechtskräftig festgestellten Forderungen die vorgenannten Rechte geltend gemacht werden" entschieden. In beiden Entscheidungen hat der BGH entscheidend darauf abgestellt, dass es dem Mieter (Pächter) nach der Klauselfassung unbenommen bleibt, wegen der ausgeschlossenen Minderung eine gesonderte Klage aufgrund von § 812 BGB zu erheben. Ist er damit rechtskräftig durchgedrungen, ist ihm in der Folge auch gestattet, gegen den Miet-/Pachtzins aufzurechnen oder das Zurückbehaltungsrecht aus § 320 BGB geltend zu machen. Schon diese verbleibende Möglichkeit einer Bereicherungsklage steht der Annahme eines umfassenden Ausschlusses der Gewährleistung entgegen.

Diese Grundsätze gelten auch für den streitgegenständlichen Minderungsausschluss. § 8 Nr. 1 Satz 1 MV ("Der Mieter kann gegen die Miete weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder die Miete mindern.") entspricht inhaltlich der Klausel im Verfahren BGHZ 91, 375. § 8 Nr. 1 Satz 2 2. Halbsatz ("Hiervon ausgenommen sind..., und andere Forderungen aus dem Mietverhältnis, soweit sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind") und der Klauselfassung im Urteil vom 27.1.1993. Mit diesem Inhalt enthält die streitgegenständliche Klausel den Ausschluss der Minderung einschränkende Konkretisierungen, die ebenso wie in den vorgenannten Entscheidungen des BGH die Auslegung rechtfertigen, dass die Minderung nicht endgültig ausgeschlossen sein soll. In diesem Sinn haben beide Parteien die Klausel

auch verstanden. Der Kläger hat bereits mit seinem erstinstanzlichen Schriftsatz vom 22.12.2008 (GA 80) auf den vereinbarten Aufrechnungsausschluss und darauf hingewiesen, dass dem Beklagten "selbstverständlich Bereicherungsansprüche erhalten bleiben, die er in einem gesonderten Verfahren geltend machen kann". Der Beklagte hat hierauf zwar mit Schriftsatz vom 03.02.2009 (GA 89) erwidert, die Berufung auf die Klausel sei rechtsmissbräuchlich, weil er die Miete seit 2006 gemindert habe, Wirksamkeitsbedenken hat er insoweit jedoch nicht erhoben.

Eine andere Auslegung ist im Übrigen auch nicht deshalb gerechtfertigt, weil § 8 Nr. 1 Satz 2 1 Halbs. MV die Regelung enthält, "Hiervon ausgenommen sind gemäß § 8 Nr. 1 Satz 2 MV Forderungen des Mieters wegen Schadensersatz für Nichterfüllung oder Aufwendungsersatz infolge eines anfänglichen oder nachträglichen Mangels, den der Vermieter wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit nicht zu vertreten hat,...". Zwar benachteiligt eine vom Vermieter verwendete formularmäßige Klausel, wonach der Mieter von Gewerberaum gegenüber den Ansprüchen des Vermieters auf Zahlung des Mietzinses kein Minderungsrecht wegen Mängeln der Mietsache geltend machen kann, es sei denn, der Vermieter hat die Mängel vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten, den Mieter unangemessen und ist deswegen gemäß § 307 BGB unwirksam, weil sie im Zweifel dahin auszulegen ist, dass sie die Minderung wegen sonstiger Mängel vollständig ausschließt und dem Mieter auch nicht die Möglichkeit der Rückforderung der Miete nach § 812 BGB verbleibt (BGH, Urt. v. 12.3.2008, GE 2008, 862 = GuT 2008, 278 = NJW 2008, 2254 = NZM 2008, 527 = ZfR 2008, 491 = ZMR 2008, 693 - XII ZR 147/05). Zu dieser Auslegung gelangt der BGH aufgrund einer Gesamtschau der vom Vermieter in dem entschiedenen Fall gestellten Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese sahen neben der beschriebenen Beschränkung des Minderungsrechts zugleich vor, dass jedwede Schadensersatzansprüche des Mieters wegen eines Mangels der Mietsache oder wegen Verzugs der Vermieterin mit der Beseitigung eines Mangels ausgeschlossen sein sollten, sofern die Vermieterin den Mangel bzw. den Vollzug mit der Mängelbeseitigung nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten hat. Angesichts der auch in der Minderungsklausel in gleicher Weise enthaltenen Beschränkung auf von der Vermieterin vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertretene Mängel hat der BGH hieraus zu Recht den Schluss gezogen, die Minderungsklausel lasse auch die Auslegung zu, dass das Minderungsrecht vollständig ausgeschlossen sein soll. Infolge dieser Auslegungszweifel hat der BGH seiner Inhaltskontrolle nach der Unklarheitenregelung des § 305 c Abs. 2 BGB die kundenfeindlichste Auslegung zugrunde gelegt mit der Konsequenz, dass ein vollständiger Ausschluss des Minderungsrechts gegen das Äquivalenzprinzip verstößt und deshalb gemäß § 307 BGB unwirksam ist.

Anders als die vorgenannte, vom BGH für unwirksam erachtete Klausel enthält der streitgegenständliche Minderungsausschluss keine vergleichbare Einschränkung des Minderungsrechts. Dieses bleibt dem Mieter über den Umweg der Bereicherungsklage vielmehr unabhängig davon erhalten, ob dem Mieter unter den in § 8 Nr. 1 Satz 2 1 Halbs. MV genannten Voraussetzungen eine Aufrechnung oder Zurückhaltung versagt ist.

Auch die Entscheidung des BGH vom 23.4.2008 (BGHZ 176, 191 = GE 2008, 981 = GuT 2008, 280 = NJW 2008, 2497 = NZM 2008, 609 = ZMR 2008, 776 - XII ZR 62/06) steht der hier vertretenen Auslegung der Minderungsausschlussklausel nicht entgegen. Diese Entscheidung betrifft eine Klausel, wonach eine Minderung der Miete ausgeschlossen ist, wenn die Nutzung der Mietsache durch Umstände beeinträchtigt wird, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Die vom BGH für diese anders ausgestaltete Klausel gefundene Auslegung lässt sich auf den Minderungsausschluss in § 8 Nr. 1 Satz 1 MV nicht übertragen.

Der Minderungsausschluss gilt entgegen der nicht näher begründeten Auffassung des Landgerichts auch, wenn die mietvertraglichen Beziehungen der Parteien – wie hier – durch Veräußerung des Grundstücks und Eintritt des Erwerbers in den Mietvertrag (§ 566 BGB) beendet sind. Für eine Fortwirkung des Minderungsausschlusses spricht zunächst, dass die Rechtsnatur des geltend gemachten Mietzinsanspruchs durch eine Beendigung des Mietvertrages und eine Rückgabe der Mietsache nicht verändert wird. Die Ansprüche beruhen somit nach wie vor auf der vertraglichen Regelung, die demnach für die rechtlichen Beziehungen der Parteien grundsätzlich maßgeblich bleibt. Weder dem Wortlaut des Mietvertrages noch dem Gesetz lässt sich entnehmen, dass der Ausschluss des Minderungsrechtes mit der Beendigung des Vertrages und der Rückgabe der Mietsache entfallen soll (OLG Hamm, Urt. v. 11.2.1998, NJW-RR 1998, 1020 = NZM 1998, 438 = ZMR 1998, 342 - 30 U 70/97). Auch der Schutzzweck des vereinbarten Minderungsausschlusses entfällt nicht mit Vertragsbeendigung und Herausgabe der Mietsache. Der Ausschluss der Geltendmachung des Minderungsrechtes gegenüber dem Mietzinsanspruch dient ebenso wie ein Aufrechnungsausschluss dazu, eine problemlose und einredefreie Durchsetzung der Mietzinseinnahmen zu ermöglichen. Dieses Interesse endet nicht mit Beendigung des Mietvertrages und Herausgabe der Mietsache (Senat, Urt. v. 8.10.2009, I-10 U 62/09, juris; OLG Hamm, a.a.O.; a. A. ohne Begründung OLG Düsseldorf, Urt. v. 25.10.2005, NJOZ 2006, 4 211 - 24 U 42/05).

Ob der Minderungsausschluss auch dann noch gilt, wenn die die Minderung rechtfertigenden Mängel unstreitig oder entscheidungsreif sind, mag dahin stehen, da der Kläger die tatsächlichen Voraussetzungen der von der Beklagten geltend gemachten Minderung bestritten hat und der Rechtsstreit wegen der von der Beklagten behaupteten weiterbestehenden Mängel über die von dem Landgericht zuerkannte zweimonatige Minderung hinaus nicht entscheidungsreif ist.

Die Berufung des Klägers auf den vereinbarten Minderungsausschluss ist nicht rechtsmissbräuchlich, weil die Beklagte die Miete seit 2006 gemindert hat und der Kläger sich erstmals mit seinem außergerichtlichen Schreiben vom 14.08.2008 auf den Minderungsausschluss berufen hat. Dem Vorbringen der insoweit darlegungs- und beweisbelasteten Beklagten sind keine Umstände zu entnehmen, die über den bloßen Zeitablauf hinaus das Vertrauen der Beklagten rechtfertigen, der Kläger werde seinen Mietanspruch nicht mehr geltend machen und sich nicht auf den vereinbarten Minderungsausschluss berufen.

Hinsichtlich der geltend gemachten Kautionshöhe von 2.800,00 € ist mit dem Landgericht jedenfalls davon auszugehen, dass die Fälligkeitvoraussetzungen nicht erfüllt sind. Rechtserhebliches hierzu ist der Berufung nicht zu entnehmen.

Soweit das Vorbringen des Klägers (GA 231) dahin zu verstehen sein sollte, er rechne gegen die zuerkannte Minderung weiterhin hilfsweise mit seinem Anspruch auf eine Erhöhung der vereinbarten Mietstaffel auf, geht die Aufrechnung schon deshalb ins Leere, weil die Minderung und die damit verbundene Mietkürzung – soweit das Landgericht sie zugesprochen hat – kraft Gesetzes eintritt und die erst danach erklärte Aufrechnung nicht mehr im Sinne der §§ 387, 389 BGB zum Erlöschen der Gegenforderung (hier: der vom Landgericht von der geltend gemachten Mietforderung abgezogenen Minderung) führen kann.

Eine Anschlussberufung hinsichtlich der vorgenommenen Mietkürzungen hat der Kläger nicht eingelegt.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 713 ZPO. Die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO für die Zulassung der Revision liegen nicht vor.

Streitwert: 11.931,76 €