



# News Wohnungseigentum und Miete

Gesetze, Rechtsprechungen und News, bereitgestellt von der Dullinger Immobilien Verwaltung

## **Ablösevereinbarungen zwischen Vor- und Nachmieter und Aufrechnungsausschluss in Formulklausel**

**BGB §§ 307, 535, 536a**

Die vom Vormieter an den Nachmieter veräußerten Einrichtungsgegenstände gehen in das Eigentum des Nachmieters über. Ist dies nicht der Fall, so ist davon auszugehen, dass die vom Vormieter zurückgelassenen Einrichtungen als Bestandteil der Mietsache mitvermietet worden sind. Hiervon ist im Zweifel hinsichtlich solcher Gegenstände auszugehen, die fest mit der Mietsache verbunden sind. Dann erstreckt sich die Gebrauchsgewährungspflicht des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB des Vermieters auch auf diese Einrichtungen.

Der Mieter von Geschäftsräumen wird durch eine Formulklausel, die dahingehend ausgelegt werden kann, dass die Möglichkeit der Aufrechnung mit einer unbestrittenen Forderung zusätzlich von deren Anerkennung durch den Vermieter abhängig ist, i. S. v. § 307 BGB unangemessen benachteiligt, sodass die Klausel insgesamt unwirksam ist.

Zwischen A als Mieter und B als Vermieter besteht ein Mietvertrag über Räume zum Betrieb einer Gaststätte (Club). Der Formularmietvertrag enthält u. a. folgende Klausel: "Der Mieter kann gegenüber Ansprüchen des Vermieters nur mit Gegenansprüchen aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn der Gegenanspruch oder das Zurückbehaltungsrecht vom Vermieter anerkannt oder rechtskräftig festgestellt wurde."

Vor Mietbeginn hat A (im Einverständnis mit B) den Fußbodenbelag erneuert, eine Zwischenwand in Leichtbauweise errichtet und eine Bar auf der Grundlage einer Holzkonstruktion eingebaut. Das Mietverhältnis wurde im März 2009 beendet. Im Anschluss hieran vermietete B die Räume an C. Anlässlich des Mieterwechsels schloss A mit C einen Kaufvertrag über das gesamte "bewegliche und unbewegliche Inventar" des Clubs für einen Kaufpreis von 70.000 EUR.

Im August 2011 drang infolge eines Starkregens Wasser in die vermieteten Räume ein. Hierdurch wurde der auf dem Fußboden verklebte Teppichboden, die Zwischenwand sowie die Holzkonstruktion der Bar beschädigt. Mit der Klage nimmt C den B auf Ersatz des Schadens an den Einrichtungsgegenständen in Höhe von ca. 71.000 EUR in Anspruch.

Das Berufungsgericht wies die Klage des Mieters überwiegend ab. Der BGH hob das Urteil auf.

### **1 Einrichtungen des Vermieters**

#### **1.1 Verschulden erforderlich**

Ein Schadensersatzanspruch aus §§ 536a Abs. 1, 280 BGB setzt voraus, dass der Vermieter den Wasserschaden zu vertreten hat. Zwischen den Parteien ist jedoch unstreitig, dass den Vermieter an dem Wassereintrich kein Verschulden trifft.

#### **1.2 Instandhaltung von Mietereinbauten oder fest eingebauten Einrichtungen**

Nach § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB kann der Mieter einen Mangel der Mietsache selbst beseitigen und vom Vermieter Ersatz der hierfür erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn sich der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug befindet. Dies ist der Fall, wenn sich der Vermieter weigert, seine aus § 535 Abs. 1 BGB folgende Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht zu erfüllen.



Das Berufungsgericht hat hierzu ausgeführt, die Pflicht des Vermieters zur Instandhaltung gelte nicht für Einbauten wie Theken, Podeste oder Wandverkleidungen, die der Mieter selbst eingebracht habe. Sie umfasse lediglich Einrichtungen wie Fußböden oder Türen, Fenster und Wände, die zum festen Bestandteil der Mietsache gehörten. Nach Meinung des Berufungsgerichts ergibt sich aus dem Kaufvertrag, wonach das gesamte "bewegliche und unbewegliche Inventar" veräußert werde, dass die beschädigten Gegenstände zum Eigentum des Mieters gehören mit der weiteren Folge, dass den Vermieter insoweit keine Instandsetzungspflicht trifft.

Dies wird vom BGH beanstandet: Der Anspruch aus § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB hängt maßgeblich davon ab, ob C als Nachmieter die von A als Vormieter in die Mietsache eingebrachten Einrichtungen (Fußbodenbelag, Zwischenwand, Holzpodest) erworben hat. Ist dies nicht der Fall, ist davon auszugehen, dass die vom Vormieter zurückgelassenen Einrichtungen als Bestandteil der Mietsache mitvermietet worden sind. Hiervon ist im Zweifel hinsichtlich solcher Gegenstände auszugehen, die fest mit der Mietsache verbunden sind. Dann erstreckt sich die Gebrauchsgewährungspflicht des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB des Vermieters auch auf diese Einrichtungen.

Der Mieter hat im Prozess behauptet, dass die Holzkonstruktion nicht Gegenstand des Kaufvertrags gewesen sei. Hierfür hat er einen Zeugen benannt, den das Gericht nicht vernommen hat. Darin sieht der BGH einen Verstoß gegen die Verpflichtung des Gerichts zur Gewährung von rechtlichem Gehör. Der Wortlaut des Kaufvertrags mache die Zeugenvernehmung nicht entbehrlich. Der BGH begründet das folgendermaßen: "Zwar gehört zu den anerkannten Grundsätzen für die – an sich dem Tatrichter vorbehaltene – Auslegung einer Individualvereinbarung, dass der Wortlaut der Vereinbarung den Ausgangspunkt einer Auslegung bildet. Jedoch geht der übereinstimmende Parteiwille dem Wortlaut und jeder anderen Interpretation vor, selbst wenn er im Inhalt der Erklärung keinen oder nur einen unvollkommenen Ausdruck gefunden hat."

## **2. Formularmäßiger Aufrechnungsausschluss**

In einem weiteren Teil der Entscheidung weist der BGH darauf hin, dass die Formulklausel betreffend das Aufrechnungsverbot unwirksam ist: "Der Mieter von Geschäftsräumen wird durch eine Formulklausel, die dahingehend ausgelegt werden kann, dass die Möglichkeit der Aufrechnung mit einer unbestrittenen Forderung zusätzlich von deren Anerkennung durch den Vermieter abhängig ist, im Sinne von § 307 BGB unangemessen benachteiligt, sodass die Klausel insgesamt unwirksam ist."

BGH, Beschluss v. 27.9.2017, XII ZR 54/16