

# Wohnraummietrecht und Gewerberaummietrecht

Praxishandbuch

Bearbeitet von  
Klaus Bechinger

1. Auflage 2016. Buch. XXX, 419 S. Kartoniert  
ISBN 978 3 406 68612 2  
Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of varying sizes, arranged in a slight arc. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](#) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

X. Problemfälle nach Beendigung des Mietverhältnisses

1183–1192 A

genstände zurück, so kann der Vermieter diese zwar entfernen, darf sie aber nicht vernichten (beim Vermieterpfandrecht ergibt sich dies aus § 1215 BGB). Der Vermieter hat insofern eine nachvertragliche Obhuts- und Aufbewahrungspflicht.

Diese Vermieterpflicht erstreckt sich indessen nicht auf Müll oder sonstige wertlose Gegenstände. Problematisch kann dies allerdings bei Gegenständen von persönlichem Wert oder Erinnerungsstücken sein. **1183**

**Praxistipp:** Vor dem Entfernen von Mieter-Gegenständen sollte man unter Zeugen Fotos von den zurückgebliebenen Gegenständen anfertigen. Müll kann ohne Weiteres entsorgt werden. Bestehen Zweifel, ob einzelne Gegenstände einen persönlichen Wert für den Mieter darstellen (sog. „subjektiver Müll“), so sollte man sie nur entfernen, aber nicht vernichten. Den Mieter sollte man auffordern, diese Gegenstände unverzüglich abzuholen. Gleiches gilt natürlich für wertvolle Gegenstände. **1184**

Die Obhutspflicht ist eine Nebenpflicht aus dem Mietvertrag; sie muss dem Vermieter unter Abwägung der beiderseitigen Interessen zumutbar sein. Je länger sie dauert, desto stärker belastet sie den Vermieter, während auf der anderen Seite der Verstoß des Mieters gegen die Räumungspflicht auch immer länger dauert. Deshalb darf der Vermieter die zurück gelassenen Gegenstände nach Ablauf einer angemessenen Frist und – falls ihm der Aufenthalt des Mieters bekannt ist – vorheriger Androhung vernichten. **1185**

Voraussetzung ist aber weiter, dass der Vermieter von der gesetzlich für derartige Fälle vorgeschriebenen Möglichkeiten Gebrauch gemacht hat, die Gegenstände zu hinterlegen oder zu versteigern und dann den Erlös zu hinterlegen (§§ 372, 383 BGB). **1186**

Erst wenn sich das als unmöglich erwiesen hat (z.B. bei persönlichen Erinnerungsstücken des Mieters) oder unzumutbar ist (etwa wegen der Kosten), kommt eine Vernichtung in Betracht! **1187**

Bei Verletzung der Obhutspflicht ist der Vermieter dem Mieter zum Schadensersatz verpflichtet (§ 280 BGB). **1188**

**g) Vom Mieter nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen bei Auszug.** **1189**  
Schuldet der Mieter beim Auszug Schönheitsreparaturen, zieht er aber aus, ohne diese durchzuführen, so stellt dies nach der Rechtsprechung

BGH, Urt. v. 10.7.1991 – XII ZR 105/90; NJW 1991, 2416

eine endgültige Erfüllungsverweigerung i.S.d. § 281 Abs. 2 BGB dar. Einer zusätzlichen Fristsetzung des Vermieters gemäß § 281 Abs. 1 BGB bedarf es daher nicht. Der Mieter ist mit Vertragsende somit in Verzug.

Der Vermieter ist nunmehr berechtigt, die Schönheitsreparaturen selbst vorzunehmen bzw. durchführen zu lassen und die entstehenden Kosten als Schadensersatz gegen den ausgezogenen Mieter geltend zu machen (§ 280 Abs. 1 Satz 1 BGB). **1190**

vgl. zum Ganzen: *Scheuer/Kraemer/Paschke* in *Bub/Treier*, Kapitel V.A, Rdnr. 209 ff.

#### 4. Ansprüche des Mieters bei beendetem Mietverhältnis

**a) Anspruch auf Rücknahme der Mieträume.** Der Mieter hat einen Anspruch darauf, dass der Vermieter die Mieträume zurücknimmt. Tut er dies nicht (z.B. indem er sich weigert, die Schlüssel in Empfang zu nehmen), so befindet er sich in Annahmeverzug, so dass z.B. Verschlechterungen der Mietsache nach Verzugsseintritt zu Lasten des Vermieters gehen. **1191**

**b) Anspruch auf Wegnahme von Einrichtungen.** Gemäß § 539 Abs. 2 BGB hat der Mieter das Recht, Einrichtungen wegzunehmen, mit denen er die Mietsache versehen hat. Dies gilt auch dann, wenn die eingebrachten Einrichtungen rein rechtlich in das Eigentum des Vermieters übergegangen waren. **1192**

**Beispiel:** Die §§ 95, 947 Abs. 2, 94 BGB bestimmen, dass bewegliche Sachen Bestandteil der Mieträume werden und dadurch automatisch in das Eigentum des Vermieters übergehen.

Wenn der Mieter somit selbständig ein Parkett mit kunstvollen Intarsien verlegt, dann geht dieses nach den o.g. Vorschriften in das Eigentum des Vermieters über.

Der Mieter ist aber berechtigt, das Parkett wieder zu entfernen. Auch wenn der Vermieter das Parkett sehr schön findet und daher behalten möchte, kann er nicht verhindern, dass der Mieter es mitnimmt, und zwar auch dann nicht, wenn er den Mieter dafür entschädigen würde!

- 1193 c) Kautionsabrechnungs- und Kautionsrückzahlungsanspruch.** Grundsätzlich gibt es keine starre Frist, innerhalb derer der Vermieter die Mietsicherheit abrechnen muss. Nach der Rechtsprechung hängt dies von den Umständen des Einzelfalles ab. In der Regel dürften dies 3 bis 6 Monate sein, in Ausnahmefällen sogar mehr als 6 Monate.

BGH, Urt. v. 18.1.2006 – VIII ZR 71/05; NJW 2006, 1422

- 1194** Kommt der Vermieter seiner Verpflichtung, die Kautionsrückzahlung innerhalb von 6 Monaten seit Beendigung des Mietverhältnisses abzurechnen, nicht nach, so verliert er in der Regel die Sicherungsstellung dergestalt, dass er mit der Kautionsforderung nicht mehr aufrechnen darf.

OLG Frankfurt, Urt. v. 9.7.1987 – 1 U 166/86; ZMR 1991, 105

- 1195** Der Vermieter kann gegen den Kautionsforderungsanspruch des Mieters auch dann nicht mit eigenen Ansprüchen aufrechnen, wenn die Ansprüche des Vermieters bereits verjährt sind. § 215 BGB verlangt, dass die verjährte Forderung zu der Zeit, zu welcher sie gegen die andere Forderung (der Kautionsrückzahlungsanspruch) aufgerechnet werden konnte, noch nicht verjährt war, also eine Aufrechnungslage bestand.

- 1196** Besteht die Mieterschaft aus mehreren Mietern, so bilden diese eine Mitgläubigerschaft gemäß § 432 BGB. Dies bedeutet für den Vermieter, dass er die Kautionssumme nicht an einen der Mieter mit befreiender Wirkung gegenüber den anderen Mietern auszahlen kann. Der einzelne Mieter kann nur verlangen, dass die Kautionsrückzahlung an alle gemeinsam ausgezahlt wird oder alle Mieter machen diesen Anspruch geltend oder einer wird von den Übrigen ermächtigt, das Geld in Empfang zu nehmen.

- 1197 Praxistipp:** Sind mehrere Mieter Vertragspartner, so kann die Kautionsrückzahlung nur allen gemeinsam ausgezahlt werden. In diesem Falle muss der Vermieter darauf bestehen, dass die Mieter ihm ein Gemeinschaftskonto angeben, so dass der Vermieter mit befreiender Wirkung auf dieses überweisen kann. Besteht ein solches Gemeinschaftskonto nicht, so müssen sich die Mieter auf ein bestimmtes Konto einigen; diejenigen Mieter, die nicht Kontoinhaber sind, müssen ihre Einverständniserklärungen abgeben, dass der Vermieter auf dieses Konto mit befreiender Wirkung zahlen darf.

Sollten alle Stricke reißen, so kann die Kautionsrückzahlung bei Gericht (Amtsgericht) hinterlegt werden. Dadurch hat der Vermieter seiner Auszahlungsverpflichtung Genüge getan.

- 1198** Besteht die Mietsicherheit in Form einer Bürgschaftsurkunde, so ist der Vermieter nicht verpflichtet, diese an den Mieter herauszugeben. Die Verpflichtung besteht nur gegenüber dem Bürgen!

### 5. Wohnungsräumung

- 1199 a) „Historisches“: Die klassische Räumung nach § 885 ZPO.** Bis zum 30.4.2013 war gesetzlich nur die klassische Räumung der Mieterwohnung geregelt (§ 885 ZPO). Sie verlief dergestalt, dass der Vermieter sein Vermieterpfandrecht am gesamten Inventar der Mieterwohnung geltend machte und mit dem vor Gericht erstrittenen Räumungstitel einen Gerichtsvollzieher beauftragte. Dieser setzte dem Mieter eine letztmalige Frist (3 Wochen), innerhalb derer der Mieter die Wohnung zu räumen hatte.

Kam der Mieter dieser Aufforderung nicht nach, so wurde die Zwangsräumung betrieben, indem der Gerichtsvollzieher eine Spedition mit der Räumung der Wohnung beauftragte. Falls der Mieter dem Vermieter die Schlüssel nicht ausgehändigt hatte, wurden in der Regel zudem die Türschlösser ausgewechselt. Hierdurch wurde dem Vermieter der Besitz der Wohnung wieder eingeräumt. Die Zwangsräumung war beendet. **1200**

Der Nachteil der klassischen Räumung war, dass sie teuer war, denn für die Beauftragung einer Spedition verlangte der Gerichtsvollzieher einen Vorschuss, der bei einer Drei-Zimmer-Wohnung leicht einen Betrag von 2000,00 € erreichen konnte. Hinzu kamen die Kosten für die weitere Einlagerung der Gegenstände des Mieters. **1201**

**b) Gesetzliche Regelung der „Berliner Räumung“ durch das MietRÄndG 1202**  
**2013.** Mit der zum 1.5.2013 in Kraft getretenen Mietrechtsnovelle hat der Gesetzgeber die bisher von der Praxis entwickelte und von der Rechtsprechung gebilligte sog. „Berliner Räumung“ in § 885a ZPO kodifiziert.

BGH, Urt. v. 17.11.2005 – I ZB 45/05; NJW 2006, 848

Bei dieser Räumungsart macht der Vermieter an allen in der Wohnung verbliebenen Mietersachen sein Vermieterpfandrecht geltend, der Auftrag an den Gerichtsvollzieher wird auf die Wiedereinweisung der Gegenstände in die Mieterwohnung beschränkt. Die Mietergegenstände verbleiben somit in der Wohnung, teure Speditions- und andere Kosten werden eingespart. Unpfändbare Gegenstände kann der Mieter weiterhin bedingungslos herausverlangen (§§ 811, 885a Abs. 5 ZPO). **1203**

Gemäß § 885a Abs. 2 ZPO hat der Gerichtsvollzieher die vorgefundenen Sachen zu dokumentieren; dies geschieht entweder durch eine Auflistung der einzelnen Gegenstände und/oder – was in der Praxis praktikabler sein dürfte – durch Fotos. **1204**

Wie die Aufbewahrung und die Verwertung vonstatten gehen, regeln die Bestimmungen in § 885a Abs. 3 und 4 ZPO:

Bewegliche Sachen, die nicht der Zwangsvollstreckung unterliegen, können aussondert und verwahrt werden (§ 885a Abs. 3 Satz 1 ZPO). Andere Dinge, an denen offensichtlich kein Interesse besteht, kann der Gläubiger vernichten (§ 885a Abs. 3 Satz 2 ZPO). Hierbei hat der Gläubiger nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten (nach den bisherigen Haftungsregelungen setzte sich der Gläubiger oftmals dem Vorwurf des Mieters aus, er hätte die Verschlechterung der Mietersache zu vertreten, so dass sich der Vermieter schadensersatzpflichtig machte). **1205**

Löst der Mieter die Gegenstände nicht innerhalb einer Frist von einem Monat nach Einweisung des Gläubigers in den Besitz nicht aus, so hat der Gläubiger nach Ablauf der Frist das Recht, die Sachen gemäß §§ 372 bis 380, 382f. und 385 BGB analog zu verwerten. Nicht verwertbare Sachen können vernichtet werden. **1206**

Weil es sich bei den in der Mietwohnung zurückgelassenen Gegenständen meist um nicht hinterlegungsfähige Sachen handelt, kommt in der Praxis eher eine öffentliche Versteigerung durch den Gerichtsvollzieher oder eine sonst dazu befugte Person nach § 383 Abs. 3 BGB in Betracht. **1207**

**c) Ausdehnung des Räumungstitels auf Mitbewohner in der Mietwohnung. 1208**  
Oft kam es in der Praxis vor, dass am Tage der Räumung der Gerichtsvollzieher mit einem Räumungstitel gegen den Mieter die Mietwohnung aufsuchte, der Mieter sich aber nicht in der Wohnung befand. Stattdessen hielten sich andere Personen darin auf, gegen die der Gerichtsvollzieher keinen Räumungstitel hatte. Insofern konnte der Gerichtsvollzieher die Räumung nicht vollziehen. Der Vermieter war gezwungen, den Räumungstitel durch das Gericht auf die weiteren Mitbesitzer der Wohnung auszuweiten. Das führte in der Praxis zu unannehmbaren zeitlichen Behinderungen und letztlich zu einer Einschränkung des Eigentumsrechtes des Vermieters.

**A 1209**

A. Wohnraummietrecht

**1209** Das neue Mietrecht gibt dem Vermieter die Möglichkeit, in derartigen Fällen den Räumungstitel im Wege der einstweiligen Verfügung unverzüglich auf die sich in der Mietwohnung befindlichen Drittpersonen auszuweiten, um so eine schnelle Räumung der Wohnung zu gewährleisten (§ 940a ZPO).

## B. Gewerberaummietrecht

### I. Definition „Gewerbe“

Der BGH hat in einer Negativdefinition klar gestellt, dass all das „Gewerbe“ darstellt, 1  
was nicht als „Wohnen“ zu qualifizieren ist.

BGH, Ur. v. 14.7.2009 – VIII ZR 165/08; NJW 2009, 3157

Zum „Wohnen“ zählen laut BGH auch berufliche Tätigkeiten ohne Außenwirkung 2  
wie etwa die Tätigkeit eines Schriftstellers, eines Geisteswissenschaftlers, die den Unter-  
richt vorbereitende und nachbereitende Tätigkeit eines Lehrers oder die Telearbeit eines  
Angestellten.

### II. Gesetzliche Regelungen

Im Gegensatz zum Wohnraummietrecht enthält das Gewerberaummietrecht nur we- 3  
nige spezielle Regelungen. Lediglich in den §§ 578–580a BGB finden sich einzelne  
Spezialvorschriften für das Geschäftsraummietrecht.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Mietrechtsbestimmungen der §§ 535–548 BGB 4  
sowie einzelne Vorschriften des Wohnraummietrechts (§§ 549–577a BGB), sofern auf  
sie durch § 578 Abs. 2 BGB verwiesen wird.

**Praxistipp:** Wenn Sie im Gewerberaummietrecht eine Vorschrift der §§ 549 bis 577a BGB 5  
anwenden wollen, prüfen Sie bitte zuerst anhand von § 578 Abs. 2 BGB, ob die betreffen-  
de Vorschrift überhaupt im Geschäftsraummietrecht anwendbar ist. Ist die Vorschrift in  
§ 578 BGB nicht erwähnt, dann ist die Bestimmung nicht anwendbar!!!

### III. Unterschiede zwischen Geschäftsraum- und Wohnraummietrecht

Im Bereich des Wohnraummietrechts finden sich viele Bestimmungen, die den Mie- 6  
ter vor der wirtschaftlichen Übermacht des Vermieters schützen sollen. Diese Grund-  
tendenz ist im Gewerberaummietrecht nahezu aufgehoben, weil man hier vom Bild  
zweier ebenbürtiger Geschäftspartner ausgeht, die beide im Wirtschaftsleben versiert sind.

Unterschiede bestehen z.B. in folgenden Bereichen: 7

<b>Formvorschriften:</b>	bei Wohnraum:	Die Kündigung bedarf der Schriftform (§§ 549 Abs. 1 i. V.m. 568 Abs. 1 BGB).
	bei Gewerberaum:	Die Kündigung kann auch mündlich erfolgen.
<b>Kündigungsschutz:</b>	bei Wohnraum:	Es besteht Kündigungsschutz (vgl. z.B.: § 573c Abs. 1 Satz 2 BGB (→ verlängerte Kündigungsfrist zugunsten des Mieters bei langjährigem Mietverhältnis).
	bei Gewerberaum:	Es besteht kein Kündigungsschutz.
<b>Kaution:</b>	bei Wohnraum:	Die Mietsicherheit ist auf drei Monatsmieten beschränkt und kann gegenüber dem Vermieter in drei Raten beglichen werden.

bei Gewerberaum: Hier kann auch eine höhere Sicherheit verlangt werden, die ggf. in einem Betrag zur Verfügung gestellt werden muss.

- 8 Einen gewissen Schutz erhält der Gewerberaummieter aber durch die Bestimmungen der §§ 305 ff. BGB (Zulässigkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen). Diese Vorschriften sollen verhindern, dass der Mieter gänzlich der Wirtschaftsmacht des Vermieters ausgesetzt ist. Die §§ 305 ff. BGB schützen z.B. vor überraschenden oder mehrdeutigen Klauseln im Mietvertrag sowie vor intransparenten Formulierungen. Näheres dazu nachfolgend unter B.IV.

### IV. Inhaltskontrolle bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)

#### 1. Definition „AGB“

- 9 Für den Abschluss von Gewerberaummietvereinbarungen werden meistens Formular- oder Standardmietverträge verwendet, die als Allgemeine Geschäftsbedingungen zu klassifizieren sind und somit der richterlichen Inhaltskontrolle unterliegen (§§ 305c bis 309 BGB).
- 10 Nach der Legaldefinition des § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB versteht man unter „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ *„alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrags stellt“*.
- 11 Der Verwender hat sich in der Regel im Vorfeld eingehende Gedanken gemacht, wie er manche Rechtsfragen zu seinen Gunsten regeln kann. Der Vertragspartner erhält diese vorformulierten Texte meist erstmals bei Anbahnung des Mietvertrages zur Kenntnis und fühlt sich naturgemäß etwas überrumpelt. Je nach Marktmacht des Verwenders hat der Vertragspartner noch nicht einmal die Möglichkeit, den abzuschließenden Vertragstext zu ändern. Daher hat der Gesetzgeber der betroffenen Partei zumindest einen Mindestschutz in Form der §§ 305 ff. BGB zugebilligt.
- 12 Nach § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB sind die Schutzklauseln der §§ 305 ff. BGB jedoch nicht anwendbar, wenn die Vertragsbedingungen im Einzelnen ausgehandelt werden und somit gar keine AGB vorliegen. Individuelle Vertragsabreden haben Vorrang vor Allgemeinen Geschäftsbedingungen (§ 305b BGB).
- 13 Die entscheidende Frage ist daher: wann ist eine Vertragsbedingung *„individuell ausgehandelt“*?
- 14 In **formeller Hinsicht** ist nach der Rechtsprechung  
vgl. z. B. BGH, Urt. v. 7.2.1996 – IV ZR 16/95; NJW 1996, 1208  
erforderlich, dass der Text nicht schon zuvor Verwendung fand und bei Vertragsabschluss nicht beabsichtigt war, den Text für eine Vielzahl von weiteren Fällen zu verwenden. Dies dürfte bei Großunternehmen wie z.B. Immobilienunternehmen meist nicht der Fall sein, denn sie verwenden zur Harmonisierung ihrer Verträge eigene Standardvereinbarungen, so dass sie an den Vorgaben der §§ 305 ff. BGB zu messen sind.
- 15 In **materieller Hinsicht** ist zu prüfen, ob die Vertragsbedingungen *„gestellt“* oder im Einzelnen *„ausgehandelt“* wurden. Dabei sind nach der Rechtsprechung an das Kriterium des Aushandelns hohe Anforderungen zu stellen.  
vgl. hierzu *Neuhaus*, Kapitel 2, Rdnr. 31 mit weiteren Nachweisen
- 16 Es reicht nicht aus, wenn die Vertragsparteien über den Inhalt des Vertragstextes nur gesprochen oder verhandelt haben, sondern der Verwender muss den Vertragsinhalt ernsthaft zur Disposition gestellt haben. Das heißt, die andere Vertragspartei muss eine

### IV. Inhaltskontrolle bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) 17–20 B

reale Möglichkeit gehabt haben, auf die konkrete Vertragsgestaltung Einfluss zu nehmen. Andernfalls ist von einer vorformulierten Vertragsbedingung auszugehen.

*Lindner-Figura* in L-F/O/S, aaO., Kap. 7, Rdnr. 26

**Beispiele:** Eine individuell ausgehandelte Vertragsbedingung liegt vor,

- wenn der Formularvertrag Leerstellen enthält, die von der Vertragspartei selbständig ausgefüllt werden kann
- wenn zum Schluss des Vertrages ein Kapitel mit „Zusätzliche Vereinbarungen“ überschrieben ist und die Vertragspartner darunter handschriftlich individuelle, einzelfallbezogene Zusätze aufbringen

### 2. Einzelne Schutzklauseln

Die Mietverträge müssen sich an folgenden Schutzklauseln messen lassen:

**a) § 305c Abs. 1 BGB (Überraschende und mehrdeutige Klauseln).** Diese 17  
Vorschrift bestimmt, dass Regelungen im Mietvertrag, die nach den Umständen, insbesondere nach dem äußeren Erscheinungsbild des Vertrags, so ungewöhnlich sind, dass der Vertragspartner des Verwenders mit ihnen nicht zu rechnen braucht, nicht Vertragsbestandteil werden.

**Beispiele:**

- **Mietvereinbarungen in Einkaufszentren:**  
Mietverträge von Ladenlokalen in Einkaufszentren beinhalten oftmals sog. Zwangsmitgliedschaften. Nicht selten sind die einzelnen Ladengeschäfte verpflichtet, einer Werbegemeinschaft zur gemeinsamen Vermarktung des Einkaufszentrums beizutreten und hierfür einen separaten Obolus zu entrichten. Eine solche formularmäßig vereinbarte Verpflichtung sahen manche Gerichte als überraschend und damit als unwirksam an.

vgl. OLG Hamburg, Urt. v. 21.1.2004 – 4 U 100/03;  
MietRB 2004, 228

- **Vertragsregelungen in „versteckten“ Passagen des Mietvertrages (sog. „Redaktionsintransparenz“):**  
Im u. g. BGH-Fall regelte der Vermieter in einer Passage des Mietvertrages den Ausschluss einer verschuldensunabhängigen Garantiehaftung (§ 536a Abs. 1 BGB). Dieser formularmäßige Haftungsausschluss ist zwar grundsätzlich zulässig, im vorliegenden Fall bemängelten die Richter jedoch, dass dieser Haftungsausschluss an einer ungewöhnlichen Stelle im Vertragstext und dazu noch unter einer Überschrift geregelt wurde, hinter der man eine solche Regelung nicht erwarten durfte. Der BGH hielt den Tatbestand des § 305c Abs. 1 BGB für erfüllt, weil der Mieter mit solch einer intransparenten Vertragsregelung nicht rechnen brauchte.

BGH, Urt. v. 21.7.2010 – XII ZR 189/08; NJW 2010, 3152  
vgl. zum Ganzen *Burbulla*, aaO., Kapitel C, Rdnr. 25 f.

**b) § 305c Abs. 2 BGB (Unklarheitenregelung).** Diese Bestimmung stellt klar, 18  
dass Zweifel bei der Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu Lasten des Verwenders gehen.

Voraussetzung ist, dass hinsichtlich der AGB eine nicht behebbare Mehrdeutigkeit 19  
vorliegt und mindestens zwei Auslegungsmöglichkeiten bestehen. Auslegungsmaßstab ist das Verständnis eines durchschnittlichen Vertragspartners. Die Regelung beruht letztlich auf dem Gedanken, dass es Sache des Verwenders der AGB ist, sich klar und unmissverständlich auszudrücken.

vgl. *Palandt*, aaO., § 305c Rdnr. 15 sowie  
*Lindner-Figura/Stellmann*, aaO., Allgemeiner Teil, Kap. E, Rdnr. 86–90

**c) „Generalklausel“ des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB (Unangemessene 20  
Benachteiligung).** Gemäß dieser Vorschrift sind Bestimmungen in AGB unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und



Glauben unangemessen benachteiligen. Eine solche Benachteiligung ist nach Abs. 2 im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist oder wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben, so einschränkt, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist.

- 21 Die Unwirksamkeit einer Klausel tritt dann ein, wenn sich der Verwender mit seiner Vertragsregelung so weit vom gesetzlichen Leitbild entfernt und die Regelung unzumutbar erscheint. In solchen Fällen versucht der Verwender, durch einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich seine eigenen Interessen zu Lasten der Vertragspartei durchzusetzen (gemäß dem Motto „Friss oder stirb!“). Vor solchen Klauseln soll § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB die Vertragspartei schützen.

vgl. BGH, Urt. v. 19.12.2007 – XII ZR 61/05; NJW-RR 2008, 818

vgl. zum Ganzen:

Lindner-Figura/Stellmann, aaO., Allgemeiner Teil, Kap. F, IV., Rdnr. 99 ff.

- 22 **d) § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB (Transparenzgebot).** § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB ergänzt den Satz 1, wodurch klar gestellt wird, dass sich eine unangemessene Benachteiligung auch daraus ergeben kann, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist.

- 23 Der Verwender darf somit keine Regelungen treffen, die ihm einen Beurteilungsspielraum einräumen. Der Vertragspartner muss auf Anhieb klar und einfach seine vertraglichen Rechte und Pflichten aus der Mietvereinbarung erkennen können. Ist dies nicht gegeben, so geht dies zu Lasten des Verwenders mit der Folge der Unwirksamkeit dieser Regelung (§ 307 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BGB).

**Beispiel:**

BGH, Urt. v. 16.5.2007 – XII ZR 13/05; NZM 2007, 516

Klausel in einem Mietvertrag über ein Ladenlokal in einer Verkaufspassage:

*„Der Mieter wird das Geschäftslokal im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über die Ladenschlusszeiten an allen Verkaufstagen mindestens so lange offenhalten, wie die überwiegende Zahl aller Mieter ihre Geschäfte offenhält. Der Mieter hat das Recht, die gesetzlichen Ladenöffnungszeiten voll auszuschöpfen. Aus seiner bloßen Duldung abweichender Öffnungszeiten durch den Vermieter kann der Mieter keine Rechte herleiten. Zeitweise Schließungen (z.B. aus Anlass von Mittagspausen, Ruhetagen, Betriebsferien, Inventuren u. a.) sind nicht zulässig.“*

Nach Ansicht des BGH verstößt diese Klausel gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB, da die Betriebspflicht des Mieters an das Verhalten der übrigen Mieter gekoppelt wird. Insofern ist die Klausel so zu verstehen, dass die Ausweitung der Betriebspflicht nicht vom Willen des Vermieters abhängt, sondern von den Kollegen des Mieters. Die übrigen Mieter können aber tatsächlich auch nicht frei darüber entscheiden, wie lange sie ihr Geschäft offen halten, da der Vermieter mit den übrigen Mietern eine Klausel vereinbart hat, nach welcher dem Vermieter die abschließende Festlegung der Öffnungszeiten vorbehalten bleibt. Hiermit muss der durchschnittliche Mieter nicht rechnen, vielmehr geht er davon aus, dass alle Mieter in der Einkaufspassage in etwa die gleichen Mietverträge haben. Diese Intransparenz geht zu Lasten des Vermieters, so dass die Bestimmung gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam ist.

- 24 **e) Verbot der geltungserhaltenden Reduktion.** Ist eine Klausel nach den §§ 305 ff. BGB unwirksam, so ist sie in Gänze unwirksam und nicht nur ein „bisschen“.
- 25 Eine Alternative wäre in der Tat, nur denjenigen Teil der Bestimmung für unzulässig zu erachten, der einen Tatbestand der §§ 305 ff. BGB erfüllt. Damit wäre zumindest der „Rest“ der Klausel gerettet.