

Gericht:	OLG Düsseldorf
Aktenzeichen:	24 U 104/18
Dokumenttyp:	Rechtsprechung
Quelle:	
	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2020, 8-9
Normen:	§ 305 BGB, § 307 BGB
Zitiervorschlag:	MietRB 2020, 8-9

Titelzeile

Mietprozess: Darlegungs- und Beweislast für eine Individualvereinbarung

Vorinstanz

zu 24 U 104/18, LG Wuppertal - 1 O 344/12

Leitsatz

Enthält ein gedruckter Vertrag zahlreiche formularmäßige Klauseln, die weitgehend allgemein und abstrakt gehalten sind, so spricht dies für das Vorliegen Allgemeiner Geschäftsbedingungen (AGB). In dem Fall trifft den Verwender die Darlegungs- und Beweislast, dass einzelne Vertragsbedingungen individuell ausgehandelt worden sind. Wegen des Schutzzweckes des Gesetzes sind an diesen Beweis auch im Unternehmerverkehr strenge Anforderungen zu stellen.

Das Problem Vermietet sind Gewerberäume, die aus mehreren Werk- und Lagerhallen sowie Büros und Sozialräumen bestehen. Bei Vertragsbeginn befinden sich die Mieträume in einem nicht renovierten Zustand. Der Mietvertrag, ein von der Vermieterin vorformuliertes Muster, enthält u.a. folgende Klausel:

„18.1 Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit vom Mieter im bezugsfertigen Zustand bzw. im renovierten Zustand ... dem Vermieter zu übergeben. ... Der Mieter wird weiterhin die Oberflächen der Böden ölfrei übergeben.“

Bei Mietende verlangt die Vermieterin die Beseitigung von ölhaltigen Verschmutzungen, welche die Mieterin nicht leistet. Die Vermieterin klagt wegen unterlassener Beseitigung auf Schadensersatz. Dazu trägt sie vor, dass § 18.1 des Mietvertrags eine Individualvereinbarung sei.

Die Entscheidung des Gerichts Das OLG gibt der Mieterin Recht. Der maßgebliche § 18.1 des Mietvertrags sei eine (unwirksame) AGB und keine Individualvereinbarung.

Zwar habe grundsätzlich derjenige, der sich auf das Vorliegen von AGB berufe, die Darlegungs- und Beweislast. Allerdings seien AGB prima facie anzunehmen, wenn ein gedruckter oder sonst vervielfältigter Text der anderen Partei verwendet werde. Ausreichend sei, wenn ein Vertrag zahlreiche formularmäßige Klauseln enthalte, die weitgehend allgemein und abstrakt gehalten seien.

Das Merkmal der Vorformulierung sei erfüllt, wenn die Klausel im Vorfeld des Vertragsschlusses entworfen worden sei, wofür bereits eine – hier vorliegende – maschinenschriftliche Fixierung spreche. Es komme hinzu, dass ganz überwiegend formularvertraglich übliche Klauseln verwendet worden seien. Der erste Anschein spreche auch dafür, dass Klauseln zur Mehrfachverwendung vorformuliert seien, wenn sie – wie hier – weitgehend allgemein und abstrakt gehalten seien. Es sei auch von der Absicht einer Mehrverwendung auszugehen. Hierfür sei nicht Voraussetzung, dass durch den Verwender tatsächlich eine wiederholte Verwendung erfolgt sei. Vielmehr lägen AGB auch dann vor, wenn sie (wie etwa Formularkaufverträge des ADAC oder Standardformulare eines Notars) von einem Dritten für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert seien und die Partei, welche die Klauseln stellt, sie nur in einem einzigen Vertrag verwenden wolle.

Spreche der erste Anschein für das Vorliegen von AGB, treffe den Verwender die Darlegungs- und Beweislast, dass der Vertrag oder eine einzelne Vertragsbedingung individuell ausgehandelt worden sei. Wegen des Schutzzweckes des Gesetzes seien strenge Anforderungen zu stellen.

- 8 -

MietRB 2020, 8-9

- 9 -

Auch bei Unternehmern bestehe keine Vermutung für eine Individualvereinbarung.

Nach der Rechtsprechung des BGH erfordere Aushandeln mehr als Verhandeln. Von einem Aushandeln in diesem Sinne könne nur gesprochen werden, wenn der Verwender zunächst den in seinen AGB enthaltenen gesetzesfremden Kerngehalt inhaltlich ernsthaft zur Disposition stelle und dem Verhandlungspartner Gestaltungsfreiheit zur Wahrung eigener Interessen einräume mit zumindest der realen Möglichkeit, die inhaltliche Ausgestaltung der Vertragsbedingungen zu beeinflussen. Er müsse sich also deutlich und ernsthaft zur gewünschten Änderung einzelner Klauseln bereit erklären. Selbst der allgemeine Hinweis, alle Vertragsbedingungen hätten zur Disposition gestanden, enthalte nicht die notwendige Konkretisierung hinsichtlich der Kerngehalte der einzelnen Klauseln. Vielmehr seien an das Vorbringen und den Beweis zum „Aushandeln“ hohe Anforderungen zu stellen. Selbst der Umstand, dass die Parteien über eine bestimmte Regelung etwaige Gespräche geführt hätten, genüge nicht. Ihrer Darlegungs- und Beweislast für ein individuelles Aushandeln der Klausel in § 18.1 sei die Vermieterin nicht nachgekommen.

Das LG sei hinsichtlich der „Ölfreiheit“ unzutreffend von einer Individualvereinbarung ausgegangen. Auch diese Klausel sei in dem Vertragswerk maschinenschriftlich von der Vermieterin fixiert worden. Dies genüge, um das Merkmal der Vorformulierung und die Absicht der mehrfachen Verwendung dem Anscheinsbeweis zu unterstellen. Der Klauselinhalt liege zudem allein im Interesse der Vermieterin und sei eine einseitige Belastung der Mieterin. Dass diese einseitige Belastung durch andere Vereinbarungen kompensiert worden seien, sei nicht ersichtlich und nicht dargetan.

Konsequenzen für die Praxis Die Argumentationskette des Gerichts mag nachvollziehbar sein, wenn es um Verträge gegenüber Verbrauchern geht. Im Unternehmerverkehr mutet sie dagegen praxisfern und unangemessen an. Vor allem die strengen Anforderungen an das Aushandeln einer Individualvereinbarung vermögen nicht zu überzeugen (*Wichert*, ZMR 2014, 612, 614 f.; vgl. dazu auch *Kappus*, NJW 2016, 33). Dennoch ist zu konstatieren: Die strenge Sichtweise des Gerichts entspricht der höchstrichterlichen Rechtsprechung und der überwiegenden Auffassung im Schrifttum.

Beraterhinweis Bisweilen sind Gerichte weniger streng bei der Annahme von Individualvereinbarungen. So kann etwa der Nachweis, dass die Parteien mehr als 45 Stunden über einen Vertrag verhandelt haben, für den Charakter als Individualvereinbarung sprechen (so praxisnah LG Frankfurt v. 20.3.2003 - 3/10 O 179/02, NZBau 2004, 44, 45).

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de

Mehr zum Thema: Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2020, 9 ff. (nachstehend).

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln