

Gericht:	BGH
Entscheidungsdatum:	11.11.2021
Aktenzeichen:	IX ZR 237/20
Dokumenttyp:	Urt.
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2022, 209-210
Normen:	§ 308 BGB, § 134 InsO
Zitiervorschlag:	MietRB 2022, 209-210

Titelzeile

Mieter-AGB: Fälligkeit der Miete nach mieterseitiger Inbetriebnahme

BGB § 308; InsO § 134 Abs. 1

Leitsatz

Eine Mieter-AGB, mit der die Fälligkeit der Miete von der Inbetriebnahme einer Anlage abhängig gemacht wird, ist unwirksam, wenn die Inbetriebnahme ausschließlich oder teilweise von einer freien Entscheidung des Mieters abhängt.

Das Problem Es geht um ein gescheitertes Kapitalanlagemodell im Zusammenhang mit Photovoltaikanlagen. Die Muttergesellschaft der künftigen Mieterin verkauft dem Anleger und künftigen Vermieter eine Photovoltaikanlage, welche dieser an die Tochtergesellschaft vermietet. Der von der Mieterin vorformulierte Mietvertrag sieht folgendes vor: Die Mieterin erhält das Nutzungs- und Mitbenutzungsrecht sowie die Ausübungsbefugnis an der Dachfläche für den Bereich, in dem die Photovoltaikanlage installiert ist. Der Vermieter tritt im Mietvertrag seine Ansprüche auf die EEG-Einspeisevergütung an die Mieterin ab und erhält als Gegenleistung eine monatliche Miete von 1.000,79 € brutto. Zudem enthält der Mietvertrag in Nr. 1 a folgende Regelung: *Das Mietverhältnis wird begründet auf die Dauer von 10 Jahren ab dem Tag der Inbetriebnahme der Anlage.*

Die Anlage wird nicht in Betrieb genommen. Dennoch zahlt die Mieterin vom 30.9.2011 bis zum 31.8.2015 die vereinbarte Miete in Höhe von insgesamt 47.037,13 €. Am 6.4.2016 wird das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Mieterin eröffnet. Der Insolvenzverwalter verlangt von dem Vermieter die gezahlten Mieten im Wege der Insolvenzanfechtung nach § 134 Abs. 1 InsO als unentgeltliche Leistung zurück.

Die Entscheidung des Gerichts Der BGH gibt dem Vermieter Recht. Die Zahlungen der Mieterin seien keine unentgeltlichen Leistungen, sondern dienten der Erfüllung des Mietvertrags; eine Anfechtung nach § 134 Abs. 1 InsO scheide deshalb aus.

Der monatliche Mietzahlungsanspruch sei mit Beginn der Nutzungsüberlassung entstanden. Die Regelung in Nr. 1 a des Mietvertrags, wonach das Mietverhältnis „auf die Dauer von 10 Jahren ab dem Tag der Inbetriebnahme der Anlage“ begründet werde, sei hinsichtlich des Fristbeginns unwirksam. Sie halte einer Inhaltskontrolle nach § 308 Nr. 1 BGB nicht stand:

Die Mieterin, Verwenderin der AGB, sei Unternehmerin, der Vermieter Verbraucher, AGB-rechtlicher Prüfungsmaßstab sei § 308 Nr. 1 BGB. Der für Entgeltforderungen vorrangige § 308 Nr. 1a BGB sei erst nach Abschluss des Mietvertrags in Kraft getreten, daher nach Art. 229 § 34

- 209 -

MietRB 2022, 209-210

- 210 -

S. 1 und 2 EGBGB nicht anwendbar. § 308 Nr. 1 BGB schütze den Verbraucher vor übermäßig langen Leistungsfristen, die ihn in seiner Dispositionsfreiheit behinderten und es ihm schwer oder unmöglich machten, den Verwender in Verzug zu setzen. Eine Leistungsfrist i.S.d. § 308 Nr. 1 BGB sei nur dann hinreichend bestimmt, wenn der Vertragspartner ohne besondere Mühe und Aufwand die Fälligkeit ermitteln könne. Daran mangle es u.a. dann, wenn der Beginn der Leistungsfrist ausschließlich oder zusätzlich von einem Ereignis in der Sphäre des Verwenders oder eines Dritten abhängt.

§ 1a des Mietvertrags sei als eine Fälligkeitsbestimmung für die Zahlungspflichten der Mieterin zu werten, nicht als ein aufschiebend befristetes (§ 163 BGB) Mietverhältnis. Bei der gebotenen Auslegung ergebe sich, dass die Zahlung der Miete erst nach Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage verlangt werden könne. Dabei sei nach der Vertragsgestaltung nicht der Vermieter für die Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage verantwortlich, sondern die Mieterin (und deren Muttergesellschaft). Damit sei die mietvertragliche Fälligkeitsbestimmung gem. § 308 Nr. 1 BGB unwirksam. Denn es fehle an jeglichen Anhaltspunkten für einen zeitlichen Rahmen, innerhalb dessen mit der Inbetriebnahme zu rechnen sei. Die Mieterin habe sich im Vertrag keiner zeitlichen Bindung unterworfen und es damit in der Hand, den Beginn der Stromerzeugung beliebig hinauszuschieben. Die Unwirksamkeit von § 1a des Mietvertrags führe dazu, dass der Vermieter beginnend mit Vertragsabschluss einen jeweils monatlich fälligen Anspruch auf Zahlung der Miete gehabt habe.

Eine Insolvenzanfechtung nach § 134 Abs. 1 InsO könne auch nicht darauf gestützt werden, dass die Leistung des Vermieters für die Mieterin wertlos gewesen sei. Abzustellen sei darauf, ob der Vermieter seine mietvertragliche Leistung erbracht habe. Dies sei der Fall, denn seine Leistung hätte in der Nutzungsmöglichkeit der Photovoltaikanlage und Abtretung der Ansprüche auf die EEG-Einspeisevergütung bestanden. Die Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage habe er nicht geschuldet.

Konsequenzen für die Praxis Der komplizierte Sachverhalt ist vom BGH auf eine einfache AGB-rechtliche Frage zurückgeführt worden: Darf die Mietzahlung von einer Maßnahme abhängig gemacht werden, die alleine dem Mieter obliegt und auf die der Vermieter keinen Einfluss hat? Diese Frage hat der BGH überzeugend verneint.

Beraterhinweis Die Entscheidung befasst sich auch damit, ob für die Auslegung des Mietvertrags das Erneuerbare-Energien-Gesetz heranzuziehen ist. Dies wurde zutreffend verneint: Es bestünden schon keine Anhaltspunkte, dass der Vermieter als durchschnittlicher, rechtlich nicht vorgebildeter Verbraucher sich der - im Mietvertrag weder erwähnten noch erläuterten - Einzelheiten der Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes bewusst gewesen sei.

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

