Gericht:	OLG Karlsruhe 4. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	27.03.2026
Rechtskraft:	ja
Aktenzeichen:	4 U 102/24
Dokumenttyp:	Urteil
Quelle:	juris
Normen:	§ 307 Abs 1 S 1 BGB, § 307 Abs 1 S 2 BGB, § 307 Abs 2 BGB, § 535 Abs 1 S 2 BGB, § 556 BGB ... mehr

---

Umlage von Wartungskosten für gemeinschaftliche genutzte technische Anlagen durch AGB in einem Gewerbemietvertrag

Leitsatz

1. Die Verwendung des Begriffs „Kosten der Wartung“ in Allgemeinen Geschäftsbedingungen begründet keine Intransparenz gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB.(Rn.47)

2. Intransparenz folgt auch nicht daraus, dass eine Klausel keine abschließende Aufzählung der technischen Anlagen der gemeinschaftlich genutzten Gebäudetechnik enthält, deren Kosten für Betrieb und Wartung dem Mieter auferlegt werden. Der Begriff „einzeln bzw. gemeinschaftlich genutzter Gebäudetechnik“ in Verbindung mit einer folgenden beispielhaften Aufzählung zahlreicher darunterfallender Anlagen ist hinreichend konkret.(Rn.48)

3. Wartungskosten für gemeinschaftlich genutzte Anlagen können in Gewerbemietverträgen formularvertraglich ohne Höchstgrenze auf den Mieter umgelegt werden. Eine unangemessene Benachteiligung des Mieters nach § 307 Abs. 1, Abs. 2 BGB liegt darin nicht.(Rn.49)

4. Eine Kostenobergrenze von 10% der Jahresmindestmiete für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten gemeinschaftlich genutzter Gebäudetechnik in Gewerbemietverträgen ist nicht überhöht und benachteiligt den Mieter nicht unangemessen. Das gilt auch dann, wenn dem Mieter durch eine weitere Klausel Wartungskosten für gemeinschaftlich genutzte Anlagen ohne Kostenobergrenze auferlegt werden.(Rn.66)

Orientierungssatz

1. Eine Übertragung von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für gemeinschaftlich genutzte Flächen und Anlagen ist nur wirksam, wenn sie in einem bestimmten, zumutbaren Rahmen erfolgt, z.B. mit einer Kostenbegrenzung auf einen festen Prozentsatz der Jahresmiete (Anschluss BGH, Urteil vom 6. April 2005 - XII ZR 158/01).(Rn.67)

2. Nach dem gesetzlichen Leitbild des § 556 BGB i.V.m. der BetrKV ist die Übertragung sämtlicher Betriebskosten - zu denen auch Wartungskosten gehören - auf den Mieter ohne Kostenobergrenze zulässig. Wenn zusätzlich in begrenztem Maße Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten übertragen werden, so führt das nicht zu einer unangemessenen Benachteiligung.(Rn.72)

Verfahrensgang

vorgehend LG Konstanz, 10. Mai 2024, 8 O 22/23 KfH
anhängig BGH, kein Datum verfügbar, XII ZR 28/26

Tenor

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Konstanz vom 10.05.2024, Az. 8 O 22/23 KfH, im Kostenpunkt aufgehoben und im Übrigen abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 23.633,77 € nebst Zinsen aus 59.196,04 € für den Zeitraum vom 27.09.2023 bis 07.11.2023, aus 18.445,24 € seit dem 08.11.2023 und aus weiteren 5.188,53 € seit dem 14.02.2024 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

3. Von den Kosten des Rechtsstreits erster Instanz trägt die Klägerin 58 % und die Beklagte 42 %. Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Klägerin zu 83 % und die Beklagte zu 17 %.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Schuldner kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der Gläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

5. Die Revision gegen dieses Urteil wird zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 136.785,11 € festgesetzt.

Gründe

I.

1 Die Parteien streiten um die Rückerstattung von Zahlungen, die die Klägerin im Rahmen eines Gewerbemietverhältnisses für Kosten der Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung an die beklagte Vermieterin geleistet hat.

2 Die Parteien sind miteinander durch den – durch verschiedene Nachträge ergänzten – Mietvertrag vom 24.02./07.03.2006 (Anlage K1 bis K3) über eine Gewerbeimmobilie verbunden, in der die Klägerin ein Bekleidungsgeschäft in K. betreibt. In Bezug auf die Miete ist in § 6 des Mietvertrags festgelegt, dass die Klägerin monatlich 1/12 von 6 % des jährlichen Nettoumsatzes zu zahlen hat, mindestens jedoch – ab dem 3. Mietjahr – 49.989,00 €. Nach § 11 (1) des Mietvertrags trägt die Mieterin die anfallenden Nebenkosten, wobei Nebenkosten definiert sind als die in § 1 Abs. 1 in Verbindung mit den in § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils geltenden Fassung erfassten Kosten sowie die in § 11 (2) genannten Nebenkosten. § 11 (2) des Mietvertrags regelt, dass weitere Nebenkosten vom Mieter zu tragen sind, und zwar

3 *„Kosten für:*

4 *den Betrieb und die Wartung einzeln bzw. gemeinschaftlich genutzter Gebäudetechnik, wie z. B. mechanische Anlagen, Elektroanlagen, Anlagen für den Bereitschaftsdienst, Schwach- und Starkstromanlagen, elektroakustische Anlagen, raumlufttechnische Anlagen, Heizungsanlagen, Einrichtungen des vorbeugenden Brandschutzes,*

insbesondere Brand- und Rauchmeldeanlagen, Rauchabzüge, Sprinkleranlagen, Feuerlöscher, Brandschutztüren, Notstromanlagen, Netzersatzanlagen, Rolltore und Förderanlagen, wie z.B. Aufzüge, einschließlich der Kosten für die wiederkehrenden Prüfungen gem. Haustechnischer Überwachungsverordnung,".

5 § 13 (2) des Vertrags sieht vor, dass der Vermieter die Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlich genutzter Gebäudetechnik übernimmt und deren Kosten im Rahmen der Nebenkostenabrechnung entsprechend den Regelungen in § 11 auf die Mieter umlegt, wobei die Höhe der vorbezeichneten auf den Mieter umzulegenden Kosten, einschließlich der im Rahmen von Instandsetzungsmaßnahmen erfolgenden Ersatzbeschaffungen auf maximal 10 % der im Abrechnungszeitraum (zwölf Monate) zu zahlenden Mindestmiete begrenzt ist. Dies entspricht ausgehend von einer Jahresmindestmiete in Höhe von 599.868 € einem Betrag von 59.986,60 €.

6 Mit der Klage hat die Klägerin zunächst Rückzahlung der in den Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2018 bis 2020 auf sie umgelegten Kosten für Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung in Höhe von insgesamt 99.552,47 € zzgl. Zinsen begehrt sowie die Zahlung weiterer 59.196,04 € zzgl. Zinsen wegen einer Gutschrift, die die Beklagte der Klägerin erteilt, aber zunächst nicht ausgezahlt hatte. Nach Klageerhebung hat die Beklagte auf die Gutschrift den Betrag von 59.196,04 € bezahlt; insoweit haben die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt. Die Klägerin hat die Klage sodann um weitere 37.232,64 € zzgl. Zinsen für ihrer Ansicht nach überzahlte Beträge aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2021 erweitert. Wegen der Zusammensetzung im Einzelnen wird auf die Klageschrift (Seite 9, I 9) und die Klageerweiterung (Seite 3, I 75) Bezug genommen. Erstinstanzlich hat die Klägerin damit zuletzt Zahlung von 136.785,11 € zzgl. Zinsen verlangt.

7 Die Parteien haben in der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht unstreitig gestellt, dass die streitigen Kostenpositionen den Kosten der Wartung im Sinne von § 11 des Mietvertrages zuzuordnen seien, ausgenommen hiervon seien lediglich die Positionen, die in der Aufstellung ausdrücklich mit „Reparatur und Instandhaltung“ ausgewiesen seien. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf das Urteil des Landgerichts Konstanz vom 10.05.2024 Bezug genommen.

8 Das Landgericht hat der Klage nur im Hinblick auf die Zinsen, die auf die nach Klageerhebung gezahlten 59.196,04 € entfallen, stattgegeben und die Klage im Übrigen abgewiesen.

9 Der Klägerin stehe hinsichtlich der auf die Nebenkostenabrechnungen für die Umlage der Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für den Zeitraum 2018 bis 2021 geleisteten Zahlungen kein Rückzahlungsanspruch zu. Die Zahlungen der Klägerin seien nicht ohne rechtlichen Grund erfolgt. Die Klauseln in § 11 (2) und § 13 (2) des Mietvertrags seien wirksam, insbesondere nicht überraschend oder intransparent, und benachteiligten die Klägerin als Mieterin nicht unangemessen. Die Klauseln seien dabei getrennt voneinander zu beurteilen, da sie jeweils einen unterschiedlichen Regelungsgegenstand hätten.

10 Die Klausel in § 11 (2) des Mietvertrags sei wirksam. Sie sei nicht überraschend, denn Regelungen zur Umlage von Wartungskosten seien weit verbreitet. Die Klausel sei auch nicht intransparent, § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB. Die Klausel beschreibe ihren Regelungsbereich hinreichend klar; der Begriff der „Wartung“ sei ausreichend bestimmt. Auch sei-

en die Teile der Gebäudetechnik, deren Wartungskosten der Regelung des § 11 (2) unterfallen, ausreichend umschrieben. Sei der Anwendungsbereich der Klausel klar, könne auch die Höhe der Kosten im Groben abgeschätzt werden. Auch wenn diese Kosten möglicherweise nicht in jedem Jahr gleich seien, handele es sich um kalkulierbare, weil durch die technische Natur der Einrichtungen bestimmte Kosten. Über deren grobe Höhe könne sich jedenfalls ein gewerblicher Mieter beim Vermieter informieren. Dass das Objekt zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages noch nicht fertiggestellt gewesen sei, stehe dem nicht entgegen. Die Regelung benachteilige die Klägerin als Mieterin auch nicht unangemessen, § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB. Eine Kostenobergrenze sei nicht erforderlich. Anders als bei Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung, die auch Kosten umfassten, die aufgrund schädigenden Verhaltens Dritter entstehen können, stünden die Kosten der Wartung im Zusammenhang mit der dem Mieter seitens des Vermieters gewährten Nutzungsmöglichkeit eines technisch ausgerüsteten Gewerbeobjekts. Diese Kosten seien zudem auch der Höhe nach jedenfalls im Groben überschaubar und begrenzt. Eine einheitliche Rechtsprechung der Oberlandesgerichte, die auf den Streitfall anwendbar wäre, sei nicht erkennbar. Die Ausführungen des Bundesgerichtshofs im Urteil vom 10. September 2014 (BGH, Versäumnisurteil vom 10. September 2014 – XII ZR 56/11 –, juris Rn. 21 ff., insbes. Rn. 23) beträfen eine nicht vergleichbare Klausel.

11 Auch die Regelung in § 13 (2) des Mietvertrags sei wirksam. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei eine Überbürdung der Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung durch AGB nicht generell ausgeschlossen. Sie sei jedoch nur dann wirksam, wenn sie in einem zumutbaren, durch eine Kostenbegrenzung beschriebenen Rahmen erfolge. Das sei im Streitfall gegeben. Die Kostenumlage sei gemäß § 13 (2) auf gemeinschaftlich genutzte technische Anlagen begrenzt; eine Umlage von Kosten von Anlagen, die ausschließlich anderen Mietern zu Gute kämen, erfolge nicht. Der Höhe nach werde sie in angemessener Weise auf 10 % der Mindestmiete begrenzt.

12 Dagegen wendet sich die Klägerin mit ihrer form- und fristgerechten Berufung. Das Landgericht habe verkannt, dass Rückzahlungsansprüche der Klägerin aus den streitgegenständlichen Nebenkostenabrechnungen in Höhe von 136.785,11 € bestehen, da der Mietvertrag insoweit keine wirksame Umlageregelung enthalte.Das Landgericht stelle die unzutreffende, durch nichts begründete und auch nicht begründbare These auf, bei Wartungskosten handle es sich "um kalkulierbare, weil durch die technische Natur der Einrichtungen bestimmte Kosten". Es habe bei Abschluss des Mietvertrags noch nicht einmal festgestanden, wie viele Geschosse das neue Gebäude haben werde; erst recht sei völlig unklar gewesen, mit welcher sächlichen Ausstattung und welchen technischen Einrichtungen es ausgestattet werde. Deshalb gehe auch das Argument fehl, ein gewerblicher Mieter könne sich über die "grobe Höhe" der Wartungskosten "beim Vermieter informieren". Wartungskosten könnten nach der BGH-Rechtsprechung nur dann wirksam einem Mieter anteilig überbürdet werden, wenn der Mieter durch eine Kostenobergrenze geschützt sei. Der BGH habe eindeutig erklärt, dass sämtliche Kosten der Erhaltungslast – Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung – nach oben begrenzt werden müssten. Zwar unterschieden sich Wartungskosten und Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung insoweit, als Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung keine Betriebskosten seien, während einige Wartungskosten im Katalog des § 2 BetrKV genannt würden und demnach als Betriebskosten zu qualifizieren seien. Diese Differenzierung ändere aber nichts daran, dass Kosten der Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung Kosten der Erhaltungslast gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB seien. Das bedeute, dass alle Kosten der Erhaltungslast zum Schutz des Mieters nach oben hin begrenzt sein müssten. Die Recht-

sprechung des Bundesgerichtshofs sei insoweit eindeutig und unmissverständlich. Wenn dieser Klauseln ohne Kostenobergrenze für unwirksam halte, die die "Instandhaltung und Wartung“ von Gemeinschaftseinrichtungen beträfen, könne nicht ernsthaft zweifelhaft sein, dass er auch hinsichtlich der Wartungskosten eine Kostenobergrenze fordere.

13 Hilfsweise meint die Klägerin, sie müsse allenfalls die Wartungskosten anteilig tragen, die expressis verbis in § 11 (2) des Mietvertrages genannt seien. Eine allgemeine Umlage von Wartungskosten sei unzulässig. Die pauschale Bezeichnung „Wartungskosten" stelle keine wirksame Vereinbarung dar. Selbst dann, wenn man eine Obergrenze für entbehrlich erachte, seien nur die Kosten der Wartung der Einrichtungen umlagefähig, die im Mietvertrag ausdrücklich aufgezählt seien, was für einige Kostenpositionen nicht der Fall sei (Leuchtmittel/Beleuchtung, Wartung Blitzschutz, Wartung Dach, Wartung GLT/MSR, Wartung Sanitäranlagen).

14 Nicht umlagefähig seien weiter die Kosten für Reparatur und Instandhaltung. Die Klausel sei unwirksam, weil die vorgesehene Kostenobergrenze von 10 % einer Jahresmindestmiete zu hoch und deshalb unangemessen benachteiligend sei. Die in der Literatur vorgeschlagene Kostenobergrenze von 10 % betreffe sämtliche Kosten der Erhaltungslast, insbesondere auch die Wartungskosten. Deshalb sei eine Kostenobergrenze von 10 % einer Jahresmindestmiete nur für die Instandhaltung und Instandsetzung viel zu hoch.

15 Die Klausel zu den Instandhaltungskosten sei auch intransparent. Es sei "im wirklichen Leben" häufig nicht möglich, eine klare und nachvollziehbare Abgrenzung zwischen Kosten der Wartung einerseits und der Instandhaltung und Instandsetzung andererseits vorzunehmen; die Begriffe überlappten einander.

16 Die vom Landgericht getroffene Kostenquotelung sei nicht nachvollziehbar. Zudem habe sich im Tenor betreffend die Zinsen ein Schreibfehler eingeschlichen.

17 Die Klägerin beantragt,

18 das Urteil des Landgerichts Konstanz vom 10.05.2024 – Az. 8 O 22/23 KfH – wird dahingehend abgeändert, dass die Beklagte verurteilt wird, zusätzlich zu den rechtskräftig zuerkannten Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus einem Betrag von 59.196,04 € für den Zeitraum vom 27.09.2023 bis 07.11.2023 an die Klägerin noch weitere 136.785,11 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 99.552,47 € seit 08.11.2023 und aus weiteren 37.232,64 € ab Zustellung der Klageerweiterung vom 12.02.2024 zu zahlen.

19 Die Beklagte beantragt,

20 die Berufung zurückzuweisen.

21 Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil. Die Berufung sei unbegründet. Die Klägerin wiederhole lediglich den erstinstanzlichen Vortrag samt ihrer unzutreffenden Rechtsansichten. Die Klauseln zur Umlage von Wartungskosten und Kosten für Instandhaltung-/Instandsetzung seien wirksam.

22 Richtigerweise seien die streitgegenständlichen Klauseln getrennt zu beurteilen. Der Anwendungsbereich der Regelung in § 11 (2) des Mietvertrags sei nicht intransparent. Die Klägerin verkenne, dass der BGH nicht verlange, dass jede einzelne Kostenposition der Höhe nach vorab ausgerechnet werden könne. Es genüge, wenn die Kosten im Groben

abgeschätzt werden könnten. Das sei im Moment der Vertragsunterzeichnung durchaus möglich gewesen. Auch sei der Anwendungsbereich von § 11 (2) hinreichend klar eingegrenzt. Soweit die Klägerin meine, dass Wartungskosten und Instandhaltungskosten unter den Oberbegriff „Erhaltungslast“ zu subsumieren seien und infolgedessen beides demselben Regelungsregime unterliege, verkenne sie die begriffliche Differenzierung. Wartungskosten und Instandhaltungskosten seien keinesfalls „wesensgleich“. Die Klausel benachteilige die Klägerin auch nicht unangemessen i.S.d. § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB. Der BGH sehe eine Kostenobergrenze für Wartungskosten in seiner Rechtsprechung gerade nicht vor. Soweit die Klägerin hilfsweise einzelne Nebenkostenpositionen rüge, erfolge dies mit der Berufung erstmals. Dieser Vortrag sei verspätet und deswegen nicht zu berücksichtigen; jedenfalls mangele es dem Vortrag an der erforderlichen Substanz.

23 Mit § 13 (2) des Mietvertrags würden die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung wirksam auf die Klägerin umgelegt. Es sei nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung im Gewerberaummietrecht zulässig, die Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten formularmäßig auf den Mieter umzulegen, wenn eine Beschränkung der Höhe nach gegeben sei. Eine Kostengrenze von 10 % der Jahresmindestmiete beanstande der BGH nicht. Die Ansicht der Klägerin, innerhalb dieser Prozentangabe seien auch sämtliche Kosten der Wartung einzurechnen, sei falsch.

24 Wegen der weiteren Einzelheiten des Berufungsvorbringens der Parteien wird auf die im Berufungsrechtszug gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

II.

25 Die zulässige Berufung ist teilweise begründet.

26 Ein Rückzahlungsanspruch der Klägerin besteht in Höhe von 23.633,77 € für Nebenkostenpositionen, die nicht von § 11 (2) des Mietvertrags erfasst sind. Auch die Zinsforderung ist teilweise begründet. Im Übrigen hat die Klägerin keinen Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Zahlungen, da die Klauseln im Mietvertrag betreffend die Umlage der Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten wirksam sind. Eine unangemessene Benachteiligung der Klägerin gemäß § 307 Abs. 1, 2 BGB liegt nicht vor.

27 1. Die Klägerin hat bezüglich der von ihr unstreitig gezahlten Nebenkosten für Wartung einen Anspruch auf Rückzahlung in Höhe von 23.633,77 € aus § 812 Abs. 1 Satz 1, 1. Alt. BGB, da insoweit kein Rechtsgrund vorliegt.

28 Die Leistungen erfolgten in Höhe von 23.633,77 € ohne Rechtsgrund.

29 Dabei handelt es sich um die Zahlungen, die auf die Positionen „Leuchtmittel, Beleuchtung“, „Wartung Dach“, „Wartung Sanitäranlagen“ geleistet wurden. Für die Umlage dieser Positionen besteht kein Rechtsgrund, denn die Umlage von Wartungskosten für Leuchtmittel/Beleuchtung, das Dach sowie die Sanitäranlagen ist nicht von § 11 (2) des Mietvertrags erfasst. Leuchtmittel/Beleuchtung, Dach und Sanitäranlagen stellen keine Gebäudetechnik im Sinne des § 11 (2) dar; es besteht keine Vergleichbarkeit mit den beispielhaft in § 11 (2) genannten Anlagen.

30 Soweit die Parteien in der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht unstreitig gestellt haben, dass die streitigen Kostenpositionen den Kosten der Wartung im Sinne von § 11 des Mietvertrages zuzuordnen seien, ausgenommen hiervon seien lediglich die Po-

sitionen, die in der Aufstellung ausdrücklich mit „Reparatur und Instandhaltung“ ausgewiesen seien, führt das zu keinem anderen Ergebnis. Denn die Parteien haben damit ersichtlich keine Aussage darüber treffen wollen, ob eine Kostenposition zu den gemäß § 11 (2) umlegbaren Kosten gehört, sondern nur darüber, dass es sich um „Wartungskosten“ (und nicht um Instandhaltungskosten) handelt.

31 Da es sich bei der Frage, ob diese Kostenpositionen nach § 11 (2) umlegbar sind, um eine Rechtsfrage handelt, ist es unerheblich, dass die Klägerin dies erstmals in der Berufungsinstanz gerügt hat.

32 Auf diese Positionen hat die Klägerin folgende Zahlungen erbracht:

33

2018

Leuchtmittel/Beleuchtung	5.044,81 €
Wartung Dach	485,08 €
Wartung Sanitär	644,46 €

34

2019

Leuchtmittel/Beleuchtung	5.044,81 €
Wartung Dach	485,08 €
Wartung Sanitär	644,46 €

35

2020

Leuchtmittel/Beleuchtung	2.522,41 € sowie 2.458,82 €
Wartung Dach	242,55 € sowie 236,43 €
Wartung Sanitär	322,23 € sowie 314,10 €

36

2021

Leuchtmittel/Beleuchtung	4.239,34 €
Wartung Dach	407,63 €
Wartung Sanitär	541,56 €

37 Das ergibt einen Betrag von 23.633,77 €, den die Klägerin zurückfordern kann.

38 2. Im Hinblick auf die weiteren, von der Klägerin für Wartung gezahlten Beträge besteht hingegen kein Rückzahlungsanspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 1, 1. Alt. BGB, denn in § 11 (2) des Mietvertrags hat die Beklagte diese Kosten wirksam auf die Klägerin umgelegt.

39 a) Es handelt sich insoweit sämtlich um Kosten für die Wartung von technischen Anlagen im Sinne von § 11 (2), da sie entweder direkt den beispielsweise aufgezählten technischen Anlagen zuzurechnen sind oder jedenfalls mit diesen vergleichbar sind.

40 Das gilt auch für die Position „Miete/Wartung Messvorrichtung“ aus der Nebenkostenabrechnung für 2021. Denn die Parteien haben in der mündlichen Verhandlung erster Instanz vom 23.02.2024 unstreitig gestellt, dass alle Positionen, die nicht ausdrücklich mit „Reparatur und Instandhaltung“ ausgewiesen seien, den Kosten der Wartung nach § 11 (2) zuzuordnen seien (AS I 91).

41 Auch die Positionen „Wartung Blitzschutz“ und „Wartung GLT/MSR“ sind nach § 11 (2) umlagefähig. Blitzschutz gehört zu den Einrichtungen des vorbeugenden Brandschutzes. „GLT“ ist eine Abkürzung für Gebäudeleittechnik und „MSR“ für Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik. Bei beiden Einrichtungen handelt es sich um Gebäudetechnik gemäß § 11 (2).

42 b) § 11 (2) des Mietvertrags ist wirksam.

43 Es handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne des § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB, die wirksam in den Vertrag einbezogen wurden. Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind gemäß § 307 Abs. 1 und 2 BGB unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

44 aa) Ein Verstoß gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB liegt nicht vor.

45 (1) Nach dem Transparenzgebot sind Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen nach Treu und Glauben verpflichtet, Rechte und Pflichten der Vertragspartner möglichst klar und durchschaubar darzustellen. Dazu gehört auch, dass die Klauseln wirtschaftliche Nachteile und Belastungen so weit erkennen lassen, wie dies nach den Umständen gefordert werden kann; abzustellen ist auf die Erkenntnismöglichkeiten eines durchschnittlichen Vertragspartners (BGH, Versäumnisurteil vom 10. September 2014 – XII ZR 56/11 –, juris Rn. 18; BGH, Urteil vom 9. Dezember 2009 – XII ZR 109/08 –, juris Rn. 22). Grundsätzlich muss sich der Gegner ein grobes Bild von den Belastungen machen können, die auf ihn zukommen, ggf. sind Anwendungsbeispiele zu geben (MüKoBGB/Wurmnest, 10. Aufl. 2025, BGB § 307 Rn. 64). Der Verwender muss die tatbestandlichen Voraussetzungen und Rechtsfolgen so genau beschreiben, dass für ihn kein ungerechtfertigter Beurteilungsspielraum entsteht (ständige Rechtsprechung; vgl. nur BGH, Urteil vom 9. Juni 2011 – III ZR 157/10 –, juris Rn. 27; BGH, Urteil vom 19. Januar 2005 – XII ZR 107/01 –, juris Rn. 22). Eine nicht abschließende Aufzählung von Beispielen kann genügen, wenn die aufgezählten Beispiele dem Kunden eine hinreichende Orientierung geben (BGH, Urteil vom 9. Juni 2011 − III ZR 157/10 –, juris Rn. 28 f.). Das Transparenzgebot darf den Verwender nicht überfordern; die Verpflichtung, den Klauselinhalt klar und verständlich zu formulieren, besteht nur im Rahmen des Möglichen. Ein Grad an Konkretisierung, der alle Eventualitäten erfasst und alle Zweifelsfragen vermeidet, ist nicht erforderlich. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen müssen ausreichend flexibel bleiben, um künftigen Entwicklungen Rechnung tragen zu können, ohne dass von ihnen ein unangemesse-

ner Benachteiligungseffekt ausgeht (BGH, Urteil vom 9. Juni 2011 – III ZR 157/10 –, juris Rn. 27 m.w.N.). Weiter führt nicht jede Unklarheit zur Nichtigkeit einer Klausel, sondern dies ist nur der Fall, wenn daraus eine unangemessene Benachteiligung resultiert (MüKoBGB/Wurmnest, 10. Aufl. 2025, BGB § 307 Rn. 68).

46 (2) Bei Anwendung dieser Grundsätze verstößt § 11 (2) des Mietvertrags nicht gegen das Transparenzgebot.

47 Zunächst ergibt sich Intransparenz nicht aus der Verwendung des Begriffs Wartung (BGH, Urteil vom 5. Oktober 2022 – VIII ZR 117/21 –, juris Rn. 61; Urteil vom 15. Mai 1991 – VIII ZR 38/90 –, juris Rn. 43; OLG Frankfurt, Urteil vom 16. Oktober 2015 – 2 U 216/14 –, juris Rn. 26). Die Bestimmung dessen, was unter den Begriff der Wartungskosten fällt, mag im Einzelfall problematisch sein, ist aber grundsätzlich möglich. Die Betriebskostenverordnung (BetrKV) verwendet den Begriff „Wartung“ ebenfalls. Der Verwender von AGB muss nicht deutlicher formulieren als der Gesetzgeber, so dass keine Intransparenz zulasten des Mieters vorliegt (KG Berlin, Urteil vom 1. Dezember 2022 – 8 U 50/21 –, juris Rn. 52).

48 Intransparenz folgt auch nicht etwa daraus, dass die Klausel keine abschließende Aufzählung der technischen Anlagen der gemeinschaftlich genutzten Gebäudetechnik enthält, deren Kosten für Betrieb und Wartung dem Mieter auferlegt werden. Der Begriff „einzeln bzw. gemeinschaftlich genutzter Gebäudetechnik“ in Verbindung mit der folgenden beispielhaften Aufzählung zahlreicher darunterfallender Anlagen ist hinreichend konkret. Denn durch die umfangreiche beispielhafte Aufzählung der erfassten Anlagen erhält der Mieter eine ausreichende Orientierung, was mit „Gebäudetechnik“ gemeint ist, und kann sich jedenfalls im Groben – etwa durch Nachfrage zu typischerweise bei derartigen Anlagen in vergleichbaren Einkaufszentren anfallenden Wartungskosten – ein Bild der auf ihn zukommenden Belastungen machen. Dies gilt jedenfalls für einen gewerblichen Mieter, zumal einem solchen wie die Klägerin, die aufgrund des Umfangs ihres Geschäftsbetriebs einen guten Überblick über in derartigen Gewerbeimmobilien typischerweise anfallende Wartungskosten haben dürfte, ihn sich jedenfalls unproblematisch unter Berücksichtigung der im konkreten Objekt geplanten Gebäudetechnik verschaffen kann. Ungerechtfertigte Beurteilungsspielräume für den Vermieter ergeben sich nicht; dies bestätigt auch der Streitfall selbst. Dass im Einzelfall Abgrenzungsschwierigkeiten nicht ausgeschlossen werden können, begründet keine Intransparenz, sondern liegt in der Natur einer flexiblen, zukunftsoffenen Regelung.

49 bb) Die Klausel des § 11 (2) des Mietvertrags ist auch nicht gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB. unwirksam, weil sie dem Mieter Wartungskosten für einzeln und gemeinschaftlich genutzte Gebäudetechnik ohne Kostenobergrenze auferlegt. Wartungskosten für gemeinschaftlich genutzte Anlagen können in Gewerbemietverträgen formularvertraglich ohne Höchstgrenze auf den Mieter umgelegt werden. Eine unangemessene Benachteiligung des Mieters (§ 307 Abs. 1, Abs. 2 BGB) liegt darin nicht.

50 (1) Der Bundesgerichtshof hat allerdings Klauseln, mit denen „Kosten der Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen“ (BGH, Versäumnisurteil vom 10. September 2014 – XII ZR 56/11 –, juris Rn. 23) bzw. „Kosten der Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen einschließlich der Kosten des Betriebs“ (BGH, Urteil vom 26. September 2012 – XII ZR 112/10 –, juris Rn. 22) ohne Kostenobergrenze auf den Mieter umgelegt werden, für unwirksam erklärt. Ob hieraus zu folgern ist, dass dies auch für Klauseln gilt, die ausschließlich Wartungskosten betreffen, ist höchstrichterlich bis-

her nicht entschieden und wird in Literatur und obergerichtlicher Rechtsprechung unterschiedlich beurteilt.

51 Hierbei wird überwiegend die Ansicht vertreten, (auch) dem gewerblichen Mieter könnten Wartungskosten für gemeinsam mit anderen Mietern genutzten Flächen und Anlagen nur dann wirksam per AGB auferlegt werden, wenn eine Kostenobergrenze festgelegt ist (OLG München, Urteil vom 12. Februar 2026 – 14 U 1880/25 e –, unveröffentlicht, Anlage K33; OLG Rostock, Urteil vom 6. März 2025 – 3 U 68/23 –, unveröffentlicht, Anlage K31; KG Berlin, Urteil vom 1. Dezember 2022 – 8 U 50/21 –, juris Rn. 48; OLG Brandenburg, Urteil vom 5. April 2022 – 3 U 144/20 –, juris Rn. 59; Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummiete-HdB/Zehelein, 5. Aufl. 2023, § 11 Rn. 35; Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 16. Aufl. 2024, BGB § 556 Rn. 67; Bub/Treier MietR-HdB/Ramm, 6. Aufl. 2026, § 19. Rn. 177).

52 Nach anderer Ansicht können in Geschäftsraummietverträgen dem Mieter formularvertraglich Wartungskosten mitvermieteter Anlagen und Einrichtungen ohne Kostenobergrenze auferlegt werden (OLG Frankfurt, Urteil vom 16. Oktober 2015 – 2 U 216/14 –, juris Rn. 25; BeckOGK/Hörndler, 1.1.2026, BGB § 578 Rn. 163; Bub/Treier MietR-HdB/Bub, 5. Aufl. 2019, Kapitel II. Rn. 1385).

53 (2) Der Senat schließt sich der letztgenannten Ansicht an.

54 (a) Wartungskosten werden gemeinhin definiert als Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung von Anlagen und Einrichtungen. Damit handelt es sich bei Wartungskosten im Unterschied zu Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten um wiederkehrende Kosten aus vorbeugenden Maßnahmen, welche der Überprüfung der Funktionsfähigkeit oder Betriebssicherheit einer technischen Anlage dienen (BGH, Urteil vom 5. Oktober 2022 – VIII ZR 117/21 –, juris Rn. 61; Urteil vom 15. Mai 1991 – VIII ZR 38/90 –, juris Rn. 43; OLG Brandenburg, Urteil vom 5. April 2022 – 3 U 144/20 –, juris Rn. 64; OLG Frankfurt, Urteil vom 16. Oktober 2015 – 2 U 216/14 –, juris Rn. 26; vgl. auch BeckOK/Zehelein, 76. Edition, Stand: 01.11.2025, § 535 Rn. 406). Das ergibt sich aus einem Rückgriff auf die übereinstimmenden Definitionen der Wartung in § 2 Nr. 4 d) und 5 c) BetrKV für Heizung und Warmwasserversorgung (OLG Frankfurt, Urteil vom 16. Oktober 2015 – 2 U 216/14 –, juris Rn. 26).

55 Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung werden demgegenüber durch Reparatur und Wiederbeschaffung verursacht oder müssen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkung entstehenden Mängel zu beseitigen. Instandsetzung und Instandhaltung betreffen Mängel an der Substanz der Immobilie oder ihrer Teile; es handelt sich dabei um weitgehend inhaltsgleiche Begriffe (BGH, Urteil vom 14. Februar 2007 – VIII ZR 123/06 –, juris Rn. 10; BGH, Urteil vom 7. April 2004 – VIII ZR 167/03 06 –, juris Rn.11).

56 (b) Die Rechtsprechung des BGH zur Unwirksamkeit von Klauseln, die Wartungskosten und Instandhaltungs-/setzungskosten ohne Obergrenze auf den Mieter umlegen, lässt sich nicht auf Klauseln übertragen, die allein Wartungskosten betreffen. In der Übertragung von Wartungskosten liegt keine Abweichung vom gesetzlichen Leitbild des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB und damit keine unangemessene Benachteiligung des Mieters.

57 Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und zu erhalten. Die Unzulässigkeit der Übertragung von Instandhaltungskosten für gemeinschaftlich genutzte Flächen und Anlagen auf den Mieter ohne Kostenobergrenze folgt daraus, dass dem Mieter damit in Abweichung vom gesetzlichen Leitbild des § 535 Abs. 1 Satz 2 regelmäßig Pflichten übertragen werden, die nicht durch seinen Mietgebrauch veranlasst sind oder in seiner Risikosphäre liegen (BGH, Versäumnisurteil vom 10. September 2014 – XII ZR 56/11 –, juris Rn. 22; BGH, Urteil vom 6. April 2005 – XII ZR 158/01 –, juris Rn. 25).

58 Eine solche, die unangemessene Benachteiligung begründende Abweichung vom gesetzlichen Leitbild liegt aber nicht vor, wenn dem gewerblichen Mieter Kosten für die Wartung gemeinschaftlich genutzter Anlagen ohne Kostenobergrenze übertragen werden.

59 Zwar gehören (auch) Wartungskosten zur Erhaltungslast der Mietsache (KG Berlin, Urteil vom 1. Dezember 2022 – 8 U 50/21 –, juris Rn. 43; OLG Rostock, Urteil vom 6. März 2025 – 3 U 68/23, unveröffentlicht, Anlage K31 S. 11; MüKoBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, BGB § 535 Rn. 126; Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 16. Aufl. 2024, BGB § 556 Rn. 676). Die dem Vermieter nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB obliegende Erhaltung der Mietsache umfasst sämtliche Maßnahmen, die erforderlich sind, um dem Mieter während der gesamten Vertragsdauer den vertragsgemäßen Gebrauch zu gewährleisten (BGH, Urteil vom 6. Mai 1992 – VIII ZR 129/91 –, juris Rn. 17; vgl. BGH, Urteil vom 6. August 2025 – VIII ZR 250/23 –, juris Rn. 13; BeckOK MietR/Specht, 42. Ed. 1.12.2025, BGB § 535 Rn. 4401 f.). Dabei sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zwar Hauptbestandteil der dem Vermieter obliegenden Erhaltungspflicht (BeckOK MietR/Specht, 42. Ed. 1.12.2025, BGB § 535 Rn. 4401 f.), die Erhaltungspflicht erschöpft sich aber nicht darin. Wartungs-, Pflege- und Reinigungsarbeiten gehören vielmehr ebenfalls zur Erhaltungslast (BGH, Urteil vom 6. August 2025 – VIII ZR 250/23 –, juris Rn. 13; MüKoBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, BGB § 535 Rn. 126).

60 Es griffe aber zu kurz, daraus zu schließen, dass eine Übertragung von Wartungskosten ohne Kostenobergrenze für gemeinschaftlich genutzte Anlagen dem gesetzlichen Leitbild widerspräche und deshalb den Mieter gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unangemessen benachteiligt. Denn Wartungskosten sind Betriebskosten, die nach § 556 BGB sogar für Wohnraummietverhältnisse in vollem Umfang ohne Kostenobergrenze durch Formularvertrag auf den Mieter umgelegt werden können. Bestimmte Wartungskosten sind bereits per Legaldefinition des § 2 BetrKV Betriebskosten. Im Übrigen sind Betriebskosten nach der Legaldefinition in §§ 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, 1 BetrKV die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, wobei Verwaltungs- sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten nach § 1 Abs. 2 BetrKV keine Betriebskosten sind. Da es sich bei Wartungskosten um wiederkehrende Kosten aus vorbeugenden Maßnahmen zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit oder Betriebssicherheit einer technischen Anlage handelt, ist das Kriterium des laufenden Anfalls erfüllt. Wartungskosten gehören auch nicht zu Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungskosten (KG Berlin, Urteil vom 1. Dezember 2022 – 8 U 50/21 –, juris Rn. 49), sodass es sich auch unter diesem Gesichtspunkt um Betriebskosten handelt.

61 Insofern gilt für Wartungskosten anders als für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten gerade nicht, dass eine formularvertragliche Umlage auf den Mieter dem Leitbild

des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB widerspricht; vielmehr ist die vollständige Umlage auf den (Wohnungs-)Mieter ohne Obergrenzen entsprechend § 556 BGB gerade möglich. Daraus, dass § 556 BGB nach allgemeiner Ansicht nicht für die Gewerbemiete gilt (BeckOK MietR/Pfeifer, 42. Ed. 1.12.2025, BGB § 556 Rn. 1172), ergibt sich nichts anderes. Die Parteien eines gewerblichen Mietverhältnisses sind grundsätzlich frei, die vom Mieter zu tragenden Betriebskosten zu dessen Lasten über den Katalog der BetrKV hinausgehend extensiv festzulegen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 2. Dezember 1995 – 10 U 39/94 –, juris Rn. 67). Der Mieter ist insoweit vor überhöhten Forderungen durch das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot geschützt, das den Vermieter dazu verpflichtet, den Mieter von der Umlegung nicht erforderlicher Kosten freizustellen (OLG Frankfurt, Urteil vom 16.10.2025 – 2 U 216/14 –, juris Rn. 25 m.w.N.). Die formularmäßige Auferlegung von Wartungskosten für gemeinschaftlich genutzte Anlagen stellt demnach keine Abweichung vom gesetzlichen Leitbild dar und ist nach richtiger Ansicht ohne Kostenobergrenze möglich.

62 Hinzu kommt, dass Wartungskosten anders als Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten nicht die Kosten für die Behebung anfänglicher Mängel, bereits vorhandener Abnutzungen und von Dritten verursachter Schäden durch Reparatur und Erneuerung in unabsehbarer Höhe beinhalten, da Wartung nur vorbeugende Maßnahmen umfasst und nicht die Beseitigung von Mängeln. Die Erwägung, dass dem Mieter durch die Übertragung von Instandhaltungskosten finanzielle Risiken überbürdet werden, die er nicht verursacht hat und nicht beeinflussen kann, greift daher für Wartungskosten nicht bzw. allenfalls in viel geringerem Umfang als bei Instandhaltungskosten. Auch damit lässt sich eine unangemessene Benachteiligung des Mieters nicht begründen. Die Rechtsprechung des BGH zu Klauseln, die Wartungskosten und Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten einheitlich ohne Begrenzung auf den Mieter umlegen (BGH, Versäumnisurteil vom 10. September 2014 – XII ZR 56/11 –, juris Rn. 22; BGH, Urteil vom 6. April 2005 – XII ZR 158/01 –, juris Rn. 25), ist demnach auch unter diesem Gesichtspunkt nicht auf die streitgegenständliche Klausel zu reinen Wartungskosten übertragbar.

63 3. Im Hinblick auf die von der Klägerin für Instandhaltung und Instandsetzung gezahlten Beträge besteht ebenfalls kein Rückzahlungsanspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 1, 1. Alt. BGB. Denn auch diese Kosten hat die Beklagte im Mietvertrag wirksam auf die Klägerin umgelegt.

64 a) § 13 (2) des Mietvertrags ist nicht wegen eines Verstoßes gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam.

65 Soweit die Klägerin meint, der Mieter könne nicht erkennen, welche der Kostenpositionen von der Kostenobergrenze erfasst sein sollen, da es "im wirklichen Leben" häufig nicht möglich sei, eine klare und nachvollziehbare Abgrenzung zwischen Kosten der Wartung einerseits und der Instandhaltung und Instandsetzung andererseits vorzunehmen, überzeugt das nicht. Wie bereits dargelegt, mag die Abgrenzung von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einerseits sowie Wartungskosten andererseits im Einzelfall nicht immer ganz einfach sein, sie ist aber grundsätzlich möglich. Die entsprechende Begrifflichkeit verwendet jedenfalls auch die BetrKV, indem sie differenziert zwischen (umlagefähigen) Betriebskosten, zu denen Wartungskosten einiger technischer Anlagen nach dem Katalog des § 2 BetrKV gehören, und Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Der Verwender von AGB muss nicht deutlicher formulieren als der Gesetzgeber, sodass keine Intransparenz zulasten des Mieters vorliegt (KG Berlin, Urteil vom 1.

Dezember 2022 – 8 U 50/21 –, juris Rn. 52; a.A. OLG Brandenburg, Urteil vom 29. März 2022 – 3 U 118/20 –, juris Rn. 107).

66 b) § 13 (2) des Mietvertrags verstößt auch nicht gegen § 307 Abs. 1, 2 BGB. Die Kostenobergrenze von 10 % der Jahresmindestmiete für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten gemeinschaftlich genutzter Gebäudetechnik ist nicht überhöht und benachteiligt den Mieter nicht unangemessen.

67 aa) Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist die Übertragung von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für gemeinschaftlich genutzte Flächen und Anlagen nur wirksam, wenn sie in einem bestimmten, zumutbaren Rahmen erfolgt, z.B. mit einer Kostenbegrenzung auf einen festen Prozentsatz der Jahresmiete (BGH, Urteil vom 6. April 2005 – XII ZR 158/01 –, juris Rn. 25). Die in der genannten Entscheidung a.a.O. in Bezug genommene Literatur schlägt überwiegend eine Kostengrenze von 8-10 % der Jahresmiete vor (vgl. Bub, NZM 1998, 789, 793; Wodicka, NZM 1999, 1081; Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummiete-HdB/Hübner, 5. Aufl. 2023, § 13. Rn. 146; Bub/Treier MietR-HdB/Ramm, 6. Aufl. 2026, § 19 Rn. 154; MüKoBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, BGB § 535 Rn. 139).

68 bb) Im Streitfall beträgt die in § 13 (2) des Mietvertrags bestimmte Obergrenze für vom Mieter zu tragende Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten der gemeinschaftlich genutzten Gebäudetechnik 10 % der Jahresmindestmiete. Diese Belastung hält der Senat mit der vorgenannten Rechtsprechung und Literatur für nicht überhöht und zumutbar.

69 cc) Eine unangemessene Benachteiligung ergibt sich dabei auch nicht in Zusammenschau von § 11 (2) und § 13 (2) des streitgegenständlichen Mietvertrags.

70 Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung können auch jeweils für sich unbedenkliche Klauseln einen Summierungseffekt haben und in ihrer Gesamtwirkung zu einer unangemessenen Benachteiligung des Vertragspartners des Verwenders führen (BGH, Urteil vom 14. Mai 2003 – VIII ZR 308/02 –, juris Rn. 20; BGH, Beschluss vom 2. Dezember 1992 – VIII ARZ 5/92 –, juris Rn. 21, jeweils m.w.N.).

71 Dies ist im Streitfall nicht gegeben. Zwar werden dem Mieter durch das Zusammenwirken der Klauseln § 11 (2) und § 13 (2) Kosten für Wartung sowie solche für Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlich genutzter Gebäudetechnik in einem Umfang auferlegt, die theoretisch 10 % der Jahresmiete übersteigen können, auch wenn die umgelegten Wartungs- und Instandhaltungskosten tatsächlich in der Summe mit rund 32.000 € (2018 und 2019), rund 36.000 € (2020) und rund 37.000 (2021) nur etwas mehr als die Hälfte der Obergrenze von 10 % der Jahresmindestmiete von 59.986,80 € ausmachen. Denn die Klägerin hat wie ausgeführt Wartungskosten für gemeinschaftlich genutzte Gebäudetechnik in unbegrenzter Höhe zu tragen.

72 Das führt aber nicht zur Unangemessenheit des Klauselwerks. Denn wie dargelegt ist nach dem gesetzlichen Leitbild des § 556 BGB i.V.m. der BetrKV die Übertragung sämtlicher Betriebskosten – zu denen auch Wartungskosten gehören – auf den Mieter ohne Kostenobergrenze zulässig. Wenn zusätzlich in begrenztem Maße Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten übertragen werden, führt das nicht zu einer unangemessenen Benachteiligung.

73 4. Der mit der Klage geltend gemachte Zinsanspruch ist ebenfalls teilweise begründet.

74 Die Klägerin hat zunächst einen Anspruch auf Zahlung von Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz auf den von der Beklagten nach Rechtshängigkeit bezahlten Betrag in Höhe von 59.196,04 € für den Zeitraum vom 27.09.2023 bis 07.11.2024. Der offensichtliche Schreibfehler des Landgerichts (Zinsen bis 07.10.2024) war insoweit zu korrigieren.

75 Ein Anspruch auf Zahlung von Prozesszinsen besteht darüber hinaus im Hinblick auf die begründete Forderung in Höhe von 23.633,77 €, und zwar gemäß dem in der Berufungsinstanz gestellten Antrag der Klägerin (vgl. S. 2 der Berufungsbegründung vom 14.08.2024, AS II 13) ab dem 08.11.2024 aus jenen 18.445,24 €, die Teil der ursprünglichen Klageforderung sind, und im Hinblick auf den aus Nebenkostenabrechnung 2021 resultierenden Betrag von weiteren 5.188,53 € seit dem 14.02.2024 (vgl. AS I 80).

III.

76 Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92 Abs. 1, 91a, 97 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

77 Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision nach § 543 Abs. 2 Nr. 1 und 2 ZPO liegen vor, da die Rechtsfrage, ob in Allgemeinen Geschäftsbedingungen die Umlage von Wartungskosten auf gewerbliche Mieter ohne Kostenobergrenze zulässig ist, grundsätzliche Bedeutung hat und die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung die Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert.