OLG München, Endurteil v. 12.02.2026 – 14 U 1880/25 e

Titel:

Unwirksamkeit formularmäßiger Wartungskostenumlage ohne Kostenobergrenze und Anforderungen an vertraglichen Einwendungsausschluss bei Nebenkostenabrechnungen

Normenkette:

BGB § 307 Abs. 1 S. 1, § 535, § 812 Abs. 1 S. 1

Leitsätze:

1. Die zulässige Abweichung vom gesetzlichen Leitbild eines Gewerberaummietvertrages findet gem. § 307 Abs. 1 S. 1 BGB dort ihre Grenze, wo dem Mieter die Erhaltungslast von gemeinsam mit anderen Mietern genutzten Flächen und Anlagen ohne Beschränkung der Höhe nach auferlegt wird. Dies gilt auch dann, wenn die vertragliche Regelung zwischen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einerseits sowie Wartungskosten andererseits unterscheidet und eine Deckelung der Kosten zwar vorgesehen ist, soweit die Kosten durch Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen angefallen sind, nicht aber, wenn es sich um Wartungskosten handelt. (Rn. 112 – 113) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Möglichkeit einer Trennung der mietvertraglichen Nebenkosten kommt in Betracht, wenn in einer die Abrechnung von Nebenkosten betreffenden vertraglichen Regelung verschiedene Arten von Kosten aufgezählt sind. (Rn. 115) (redaktioneller Leitsatz)

3. Die Unwirksamkeit der Wartungskostenregelung führt nicht zur Gesamtnichtigkeit der Klausel, soweit eine trennbare Begrenzung für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten vereinbart ist. (Rn. 114) (redaktioneller Leitsatz)

1. Eine formularmäßige Umlage von Wartungskosten für gemeinschaftlich genutzte Anlagen auf gewerbliche Mieter ist nach § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam, wenn keine Kostenobergrenze vorgesehen ist. (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Unwirksamkeit der Wartungskostenregelung führt nicht zur Gesamtnichtigkeit der Klausel, soweit eine trennbare Begrenzung für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten vereinbart ist. (redaktioneller Leitsatz)

3. Ein vertraglicher Einwendungsausschluss gegen Nebenkostenabrechnungen ist nur wirksam, wenn der Mieter bei Fristbeginn ausdrücklich auf die Bedeutung seines Schweigens hingewiesen wird. (Leitsätze der Redaktion) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Mietvertrag, Gewerberaummietvertrag, Betriebskostenabrechnung, Nebenkostenabrechnung, Wartungskosten, unangemessene Benachteiligung, Inhaltskontrolle, Geschäftsbedingungen

Weiterführende Hinweise:

Revision zugelassen

Tenor

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Kempten (Allgäu) vom 15.05.2025, Az.: 1 HK O 1857/24, wie folgt abgeändert:

1.1. Die Beklagte wird verurteilt an die Klägerin 16.104,23 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.02.2025 zu zahlen.

1.2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Im Übrigen wird die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

3. Die Kosten des Rechtsstreits einschließlich des Berufungsverfahrens werden gegeneinander aufgehoben.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110% des aufgrund des jeweiligen Urteils vollstreckbaren

Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

5. Die Revision gegen dieses Urteil zum Bundesgerichtshof wird zugelassen.

Entscheidungsgründe

I.

1
Der Senat nimmt Bezug auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil.

2
Die (damals als … firmierende) Klägerin mietete mit Mietvertrag vom 22.11.2020 (Anlage K 1) von der [Rechtsvorgängerin der Beklagten] (im Folgenden: R) die streitgegenständlichen Räumlichkeiten im Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses „xx“ [in] Kempten (Allgäu).

3
Der Mietvertrag enthält in Teil II. (Allgemeiner Teil) u.a. folgende Regelungen:

„§ 6

Nebenkosten

1. – Neben der Miete hat der Mieter anteilig alle Betriebs- und Nebenkosten des Mietobjektes zu tragen. Dies sind namentlich die in Teil IV. Anlage 050 aufgeführten Nebenkostenarten – soweit zu Mietbeginn oder später die betroffene Anlage vorhanden ist und / oder die betroffene Leistung erbracht wird.

Nicht auf den Mieter umgelegt werden die Kosten nach Teil IV. Anlage 050 lit. k) (öffentliche Lasten) und lit. l) (Versicherungen).

Soweit Flächen des Mietobjektes nicht ausschließlich von dem Mieter genutzt werden, wird der Vermieter dem Mieter nur anteilig die Kosten in Rechnung stellen, wie sich diese im Verhältnis der Mietfläche zur gesamt vermietbaren Fläche errechnen

2. – Sämtliche Nebenkosten sind vom Mieter anteilig und ohne Rücksicht darauf zu tragen, ob und in welchem Umfang er den Mietgegenstand bzw. die Gemeinschaftsanlagen nutzt. […]

3. – Der Mieter ist verpflichtet, Vorauszahlungen auf die Nebenkosten zu leisten. […] […]

4. – Soweit Anlagen oder Leistungen, wie sie z.B. in Teil IV. Anlage 050 angesprochen sind, nur vom Mieter allein be- oder genutzt werden bzw. sich nur auf seinen Mietgegenstand oder seine Nutzung beziehen, trägt er auch allein die damit im Zusammenhang stehenden Neben- oder Betriebskosten. Entsprechendes gilt für öffentlichrechtliche Abgaben oder Beiträge, die für die Werbeanlagen gegebenenfalls zukünftig anfallen.

…

5. – a)] Der Vermieter rechnet die Nebenkosten unter Berücksichtigung der Nebenkostenvorauszahlungen [… einmal jährlich, spätestens bis zum 31.12. des auf die Abrechnungsperiode folgenden Kalenderjahres ab. […]

b) Der Vermieter sendet die Abrechnung nach Beendigung des Abrechnungszeitraums dem Mieter zu. Der Mieter kann nach Zugang der Nebenkostenabrechnung binnen acht Wochen Einsicht in die Unterlagen nehmen. Die Einsicht wird nach billigem Ermessen des Vermieters entweder am Ort des Mietobjektes oder am Sitz der Verwaltung des Vermieters (soweit dieser in Deutschland liegt) erfolgen. Der Zeitpunkt der Einsichtnahme erfolgt zu üblichen Geschäftszeiten. Einwendungen gegen die Abrechnung muss der Mieter binnen zehn Wochen nach Zugang der Abrechnung schriftlich erheben. Bei Fristüberschreitung gilt die Abrechnung als anerkannt, soweit der Vermieter in seiner Abrechnung auf diese Rechtsfolge hingewiesen hat. Fordert der Mieter zur Prüfung seiner Nebenkostenabrechnung Nachweise in schriftlicher Form beim Vermieter oder dessen Beauftragten an, so hat er die dabei entstehenden Kosten (z.B. Kopierkosten) zu tragen.

6. – […] …

§ 17

Instandhaltung / Schönheitsreparaturen / Schäden

1. – Alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, Wartungen sowie eventuell erforderliche Reparaturen in dem Mietgegenstand sowie an technischen Einrichtungen des Mietgegenstandes sowie an Flächen (auch seiner Werbeanlagen) und Einrichtungen, die der Mieter alleine nutzt und die von ihm in den Mietgegenstand eingebracht wurden, hat der Mieter auf eigene Kosten zu beauftragen und ausführen zu lassen. Soweit solche Gegenstände vom Vermieter in den Mietgegenstand eingebracht wurden, beteiligt sich der Mieter an den entstehenden Kosten bis zu einem Nettobetrag […] pro Kalenderjahr in Höhe von EUR 2.000,00 […]. Der Mieter hat dem Vermieter die von ihm abgeschlossenen Wartungsverträge

- nach Aufforderung durch den Vermieter – schriftlich nachzuweisen, ebenso die Wartungsprotokolle. Gleiches gilt für Prüfungen etc.. Die Instandhaltung- / Instandsetzungsarbeiten an Dach und Fach sind Sache des Vermieters.

2. – [Schönheitsreparaturen]

3. – Die allgemeinen Kosten der gemeinschaftlich genutzten Teile und Anlagen des Mietobjektes (vgl. Teil II. § 1 Ziffer 1 Absatz 1), namentlich für Wartungen (soweit diese nicht vom Mieter auf seine Kosten erbracht werden), Schönheitsreparaturen, Instandhaltungen, tragen die Mieter anteilig. Die Umlage erfolgt entsprechend und im Rahmen der Regelung von Teil II. § 6.

4. – [Schäden] […]“

Dem Mietvertrag beigefügt und von den Vertragsparteien paraphiert war u.a. folgende Anlage 050:

„Nebenkostenaufstellung Nebenkosten gemäß § 6 des Mietvertrages sind insbesondere:

a) alle Kosten der Heizungsanlage bzw. Brennstoffversorgung oder Versorgung mit Fernwärme sowie die Kosten der Warmwasserversorgungsanlage und der Lüftungs- und Kühlungs- bzw. Kälteanlagen des Mietobjektes [1)2)],

b) die Kosten aller maschinellen bzw. elektrischen oder elektronischen Einrichtungen und Anlagen des Mietobjekts [1)2)],

c)] die Strom- und sonstigen Energiekosten von Gemeinschaftsflächen und -anlagen, insbesondere auch Innen- und Außenbeleuchtungen sowie Werbeanlagen des Mietobjektes einschließlich Centerlogo[, ebenso eigener Strom- oder Energieverbrauch des Mieters, soweit die Abrechnung nicht direkt zwischen dem Mieter und den Versorgungsunternehmen erfolgt, einschließlich der Beschaffung und Erneuerung von Lampen und Leuchtmitteln,

d)] alle bei Betrieb und Unterhaltung von Gemeinschaftsanlagen und -flächen (alles[, was nicht individuell vermietet ist) einschließlich Dach-, Fassade, Eingangsanlagen etc. entstehenden Kosten [2)], …

n) sowie alle heute oder in Zukunft in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) weiter enthaltenen Nebenkosten sowie sonstige Betriebskosten, auch Betriebskosten von Nebengebäuden, -anlagen und -einrichtungen[1)2)3)4)5)].

…

Anmerkungen:

[1)] Die Kosten technischer Anlagen umfassen auch die Wartung, Erneuerung, Instandhaltung /

- setzung etc., […]. Die den Mieter treffenden Kosten der Erneuerung sowie der Instandhaltung

/ -setzung für Anlagen oder Gegenstände außerhalb des Mietgegenstandes sind auf 5% der aktuellen Jahresgesamtmiete ohne Umsatzsteuer begrenzt.

[2)] Zu den Kosten der Gemeinschaftsanlagen und -flächen gehören auch die Kosten für Hausreinigung, Säuberung, Ungezieferbekämpfung einschließlich aller direkt oder indirekt zugehörigen Anlagen und Gerätschaften, die Instandhaltung und -setzung sowie Erneuerung, Wartung, Neuanschaffung, Materialkosten nebst Ausstattungen und Verbrauchsgütern sowie alle unter Anmerkung 1 aufgeführten Kosten. Die den Mieter treffenden Kosten der Erneuerung sowie der Instandhaltung / -setzung für Anlagen

oder Gegenstände außerhalb des Mietgegenstandes sind auf 5% der aktuellen Jahresgesamtmiete ohne Umsatzsteuer begrenzt.

3) [Personalkosten]

4) § 1 Absatz 2 BetrKV gilt nicht.

5) [künftig anfallende Betriebs- und Nebenkosten]“

4
Bei den Regelungen des Mietvertrages handelt es sich um von der Vermieterin verwendete Formularklauseln, die sie gegenüber allen Mietern des Objektes verwendete und auch der Klägerin bei Abschluss des Mietvertrages stellte.

5
Spätestens 2018 veräußerte die R das Mietobjekt an die Beklagte.

6
Letztere erstellte von 2019 bis 2021 die streitgegenständlichen Nebenkostenabrechnungen.

7
Die am 05.03.2021 erstellte Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2019 (Anlage K 9) ergab eine Nachzahlungsforderung von 1.658,91 €, die die Klägerin beglich.

8
Die am 10.02.2022 erstellte Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2020 (Anlage K 10) ergab ein Guthaben von 9.289,13 €, das die Beklagte auszahlte.

9
Die am 09.11.2022 erstellte Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2021 (Anlage K 11) ergab ein Guthaben von 7.723,90 €, das die Beklagte auszahlte.

10
Mit Schreiben vom 17.05.2024 (Anlage K 12) erklärte die Klägerin, sie widerspreche den o.g. Abrechnungen, da eine Überprüfung ergeben habe, dass zu viele Kosten auf sie umgelegt worden seien.

11
Die Klägerin hält die vertragliche Regelung über die Tragung der Kosten der Erhaltungslast für unwirksam, weil die Kosten der Wartung und Instandsetzung nicht in die Obergrenze von 5% der Jahresnettomiete einbezogen worden seien. Auch die vertraglich geregelte Genehmigungsfiktion sei unwirksam.

12
Die Beklagte ist der Ansicht, für Wartungskosten bedürfe es keiner Obergrenze. Die vertraglichen Klauseln seien zulässig. Hinsichtlich der Nebenkostenabrechnung 2019 sei ein unterstellter Anspruch auf Rückzahlung verjährt. Im Übrigen seien die geltend gemachten Ansprüche bezüglich aller Abrechnungen verwirkt.

13
Die Klägerin hat mit Schriftsatz des Klägervertreters vom 20.12.2024, der Beklagten zugestellt am 31.01.2025, Klage erhoben.

14
Das Landgericht hat mit Endurteil vom 15.05.2025 – dem Klageantrag entsprechend – entschieden:

15
Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 37.824,85 € nebst Zinsen hieraus i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 31.01.2025 zu zahlen.

16
Zur Begründung führt das Landgericht aus:

17

Die Klage sei zulässig, „jedoch unbegründet“ [sic! meint: „und begründet“] Die Klägerin habe gegen die Beklagte einen Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Nebenkosten i.H.v. 37.824,85 € (§§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1, 818 Abs. 2 BGB) nebst Zinsen hieraus seit 31.01. 2025 (§§ 291, 288 Abs. 1 BGB).

18
Für die Leistung der Nebenkosten habe kein Rechtsgrund bestanden, weil die der Umlage der Kosten Instandhaltung / Instandhaltung (direkt), Wartung Lüftung allgemein / Alarmierungsanlage, Brandmeldeanlage / Brandschutz, Kosten RWA Anlage (Rauch- und Wärmeabzugsanlage) und Notstromaggregat / Sicherheitsbeleuchtung zugrunde gelegten mietvertraglichen Regelungen unwirksam seien.

19
1. Die Klausel betreffend die Umlage der Wartungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten auf den Mieter sei unwirksam.

20
Die Klauseln unter Anmerkungen 1 und 2 zur Anlage 050, Nebenkosten, verstießen bereits wegen der fehlenden Kostenobergrenze für die Wartungskosten gegen § 307 Abs. 1, 2 BGB.

21
Bei den streitgegenständlichen mietvertraglichen Vereinbarungen handele es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen i.S.d. § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB, denn sie seien von der Vermieterin für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert worden. Die Regelung sei gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam, da sie den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteilige.

22
Nach § 535 Abs. 1 BGB obliege dem Vermieter die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjekts. Diese könne bei der Gewerberaummiete formularmäßig auf den Mieter übertragen werden, soweit sie sich auf Schäden erstrecke, die dem Mietgebrauch oder der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen seien. Die zulässige Abweichung vom gesetzlichen Leitbild finde aber dort ihre Grenze, wo dem Mieter die Erhaltungslast von gemeinsam mit anderen Mietern genutzten Flächen und Anlagen ohne Beschränkung der Höhe nach auferlegt werde. Die Übertragung der Erhaltungslast solcher Flächen und Anlagen sei nur dann wirksam, wenn sie in einem zumutbaren, begrenzten Rahmen erfolge (BGH, Urt. v. 26.09.2012 – XII ZR 112/10, Rn. 17; BGH, Urt. v. 06.04.2005 – XII ZR 158/01).

23
Die streitgegenständliche Regelung (Anm. 1 und 2 zur Anlage 050, Nebenkosten) sehe vor, dass die Kosten technischer Anlagen wie auch der Gemeinschaftsanlagen und -flächen, welche auch die Wartung, Erneuerung sowie Instandsetzung und -haltung umfassten, Nebenkosten seien, die gemäß § 6 Nr. 1 des Mietvertrags anteilig vom Mieter zu tragen seien. Die ihn treffenden Kosten der Erneuerung sowie der Instandhaltung / -setzung für Anlagen und Gegenstände außerhalb des Mietgegenstandes würden auf 5% der aktuellen Nettojahresmiete begrenzt.

24
Lege man die Rspr. des BGH zugrunde, benachteilige diese Regelung die Klägerin unangemessen i.S.d. § 307 BGB, da die Wartungskosten ohne Kostenobergrenze umgelegt würden (vgl. BGH, Urt. v. 10.09.2014 – XII ZR 56/11). Die Kostenobergrenze der Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten schließe die Wartungskosten nicht mit ein, da diese gesondert genannt würden.

25
Die Unwirksamkeit der Regelung entspreche auch der Rspr. des KG (Urt. v. 01.12.2022 – 8 U 50/21), des OLG Brandenburg (Urt. v. 05.04.2022 – 3 U 144/20, Rn. 40) und des OLG Rostock (Urt. v. 06.03.2023 – 3 U 68/23).

26
Das gegenläufige Urteil des OLG Frankfurt vom 16.10.2015 (Az.: 2 U 216/14) überzeuge nicht, sodass der o.g. Auffassung gefolgt werde, nach der eine wirksame formularvertragliche Vereinbarung der Umlage der Wartungskosten die Festsetzung einer Obergrenze verlange.

27

Die Wartung und der Betrieb von Gemeinschaftsanlagen zählten zur Erhaltungslast, deren unbegrenzte Umlage nach der Rspr. des BGH unwirksam sei. Sie dienten wie die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten der grds. dem Vermieter obliegenden Erhaltung der Mietsache. Daher seien die Grundsätze der unangemessenen Benachteiligung auch isoliert auf die Wartungskosten anzuwenden Dem stehe § 1 BetrKV nicht entgegen. Die Regelung enthalte keine Definition der Erhaltungslast, sondern grenze lediglich die Betriebskosten von den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten ab.

28
Der BGH zähle zur Erhaltungslast sowohl die Wartungswie auch die Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten (vgl. Urt. v. 10.09.2014, a.a.O., Rn. 21). Zutreffend führe das OLG Rostock (a.a.O.) aus, dass der BGH auch zu Recht Wartungsklauseln ohne Kostenobergrenze für unwirksam erachte.

29
Hingegen setze sich das OLG Frankfurt nicht mit dem Charakter von Erhaltungskosten auseinander und übersehe, dass Wartungskosten spiegelbildlich zu Instandhaltungskosten vorbeugende Maßnahmen zur Erhaltung der Mietsache beträfen. Wartungskosten seien nicht stets klar kalkulierbar. Die Wirksamkeit einer formularmäßigen Klausel könne auch nicht dadurch hergestellt werden, dass dem Mieter eine Erkundigungspflicht auferlegt werde (so aber LG Konstanz, Urt. v. 20.05.2024 – 8 O 22/23). Auch stünden Wartungskosten nicht zwingend und ausschließlich im Zusammenhang mit dem Nutzungsverhalten des Mieters, weil die Grenze zwischen vorbeugenden und nachträglichen Maßnahmen fließend sei.

30
Die Regelung zur Umlage der Kosten der Wartung, Instandhaltung und -setzung sei insgesamt unwirksam. Einer einschränkenden Auslegung der Klausel dahingehend, dass nur Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten umlagefähig seien, stehe das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion entgegen. Es handele sich bei den Anmerkungen 1) und 2) um einheitliche Formularklauseln, bei denen eine Teilaufrechterhaltung nicht in Betracht komme.

31
2. Der Rückzahlungsanspruch der Klägerin belaufe sich (der Klage entsprechend) auf 37.824,85 €.

32
3. Ein vertraglicher Einwendungsausschluss bestehe nicht.

33
Die Regelung unter § 6 Nr. 5 lit. b) des Mietvertrags sei unwirksam. Die Klausel enthalte entgegen § 308 Nr. 5 lit. b) BGB nicht die Verpflichtung, den Mieter bei Beginn der Frist (mit Übersendung der Abrechnung) auf die Bedeutung seines Schweigens (den Einwendungsausschluss) hinzuweisen. Dies gelte auch gegenüber gewerblichen Mietern (vgl. OLG Brandenburg, Urt. v. 22.12. 2015 – 3 U 117/10). Der Eintritt der Fiktionswirkung sei daran gekoppelt, dass in den AGB die Informationspflicht festgelegt werde und der Hinweis auch tatsächlich erfolge. Die gegenständliche Regelung sehe nur die Möglichkeit eines Hinweises vor.

34
4. Der Rückzahlungsanspruch sei nicht verwirkt.

35
Mangels Wirksamkeit des § 6 Nr. 5 lit. b) des Mietvertrags könne die Beklagte aus dem Fristablauf keine günstigen Rückschlüsse ziehen. Ein diesbezügliches Vertrauen sei nicht schutzwürdig.

36
5. Der Rückforderungsanspruch bezüglich der Nebenkosten 2019 sei nicht verjährt.

37
Die Beklagte habe nicht schlüssig dargelegt, dass die Klägerin bereits im Jahr der Abrechnung (2021) Kenntnis über die anspruchsbegründenden Umstände hätte haben müssen, weil sich die Unwirksamkeit der Abrechnung ihr hätte aufdrängen müssen. Die Nachzahlung spreche dafür, dass die Klägerin irrtümlich von einer ordnungsgemäßen Abrechnung ausgegangen sei.

38

Jedenfalls sei die Verjährung rechtzeitig gehemmt worden, da die Klageschrift vom 20.12.2024 „demnächst“ zugestellt worden sei (§§ 204 BGB, 167 ZPO).

39
6. Der Zinsanspruch folge aus §§ 291, 288 Abs. 1 BGB.

40
Die Beklagte hat gegen das der Beklagtenvertreterin am 16.05.2025 zugestellte Urteil mit Schriftsatz der Beklagtenvertreterin vom 06.06.2025, eingegangen beim Oberlandesgericht München am 11.06.2025, Berufung eingelegt und diese mit Schriftsatz der Beklagtenvertreterin vom 16.07. 2025, eingegangen beim Oberlandesgericht München am selben Tag, begründet.

41
Zur Begründung führt die Beklagte aus:

42
I. Sie erstrebe mit der Berufung die vollumfängliche Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils. II.

43
Die Berufung sei begründet.

44
Die nach § 529 ZPO der Berufung zugrunde zu legenden Tatsachen erforderten eine andere Entscheidung. Zudem beruhe das erstinstanzliche Urteil auf Rechtsfehlern.

45
Die Regelungen unter Anm. 1) und 2) der Anlage 050 zum Mietvertrag seien wirksam. § 6 des Mietvertrags nebst Anlagen stelle einen Rechtsgrund für die Umlage der Wartungskosten im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen 2019 – 2021 dar, sodass der Klägerin keine Ansprüche aus §§ 812 Abs. 1 Satz 1, 818 Abs. 2 BGB zustünden.

46
1. Das Urteil weise Auslegungsfehler auf. Die Subsumtion des Landgerichts, Wartungskosten seien Teil der Erhaltungslast, sei fehlerhaft.

47
a) Wartungskosten seien kein Bestandteil der Erhaltungslast.

48
Die Erhaltungslast umfasse die Kosten zur Instandhaltung und -setzung (vgl. § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV). Wartungskosten seien regelmäßig anfallende Kosten, die aus der Nutzung der Mietsache resultierten. Sie seien oft planbar und vorhersehbar, hingen aber auch maßgeblich vom Grad der Nutzung der Anlage bzw. Einrichtung ab. Die Wartung sei keine Folge der Abnutzung, Alterung und Witterungswirkung (vgl. § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV). Die in § 2 Nr. 1 – 16 BetrKV genannten Wartungskosten zählten kraft gesetzlicher Fiktion zu den umlagefähigen Betriebskosten, fielen aber nicht unmittelbar unter deren engeren Begriff. Dies gelte auch für Wartungskosten als sonstige Betriebskosten i.S.d. § 2 Nr. 17 BetrKV, wenn eine konkrete Vereinbarung zur Umlage im Gewerbemietvertrag getroffen worden sei. Daraus, dass Wartungskosten in § 2 BetrKV für eine zulässige Umlage auf den Mieter festgeschrieben sein müssten, werde deutlich, dass sie einen eigenen Charakter hätten und nicht mit den Kosten der Instandhaltung und -setzung gleichzusetzen seien.

49
Das KG (Urt. v. 01.12.2022 – 8 U 50/21) definiere Wartung anhand des Dudens als „Arbeiten an einer technischen Anlage o.ä., die der Erhaltung ihrer Funktionsfähigkeit dienen“. Im Vordergrund stehe nicht die Beseitigung, sondern die Verhinderung von Mängeln. Wartung sei damit von den Kosten der Instandhaltung und -setzung abzugrenzen.

50
Nach dem LG Konstanz (Urt v. 10.05.2024 – 8 O 22/23 KfH) seien Wartungskosten Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und -sicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft. In Abgrenzung zu Instandhaltungsoder Instandsetzungskosten handele es

sich um wiederkehrende Kosten, die der Überprüfung der Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit einer technischen Anlage dienten.

51
Das Landgericht differenziere zunächst zwischen Instandhaltungs- und -setzungskosten sowie Wartungskosten als wiederkehrenden Kosten aus vorbeugenden Maßnahmen, fasse dann aber Wartungs-, Instandhaltungs- und -setzungskosten als „sämtliche Kosten“ unter dem Begriff der Erhaltungslast zusammen. Dies sei im Hinblick auf die unterschiedlichen Zwecke widersprüchlich.

52
b) Kosten außerhalb des Mietgebrauchs würden nicht übertragen.

53
Bei Umlage der Kosten der Erhaltungslast sei nach der Rspr. eine Kostenbegrenzung erforderlich, weil Instandhaltung und -setzung theoretisch auch Kosten umfassen könnten, die aufgrund schädigenden Verhaltens eines Dritten entstanden seien (vgl. BGH, Urt. v. 26.09.2012 – XII ZR 112/10).

54
Das Landgericht irre aber, wenn es annehme, dass nach der zugrunde liegenden Umlage der Wartungskosten in Anm. 1), 2) der Anlage 050 zum Mietvertrag auch Kosten erfasst würden, die durch das Verhalten eines Dritten verursacht worden seien. Die Wartungskosten entstünden aufgrund der durch den Vermieter gewährten Nutzungsmöglichkeit eines technisch ausgerüsteten Gewerbeobjektes. Sie seien jedenfalls im Groben überschaubar und eingrenzbar. Es wäre der Klägerin möglich gewesen, vorab entsprechende Informationen einzuholen (vgl. LG Konstanz, Urt. v. 10.05.2024 – 8 O 22/23 KfH).

55
2. Die streitgegenständlichen Klauseln seien nicht intransparent (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB).

56
Der Begriff „Wartung“ sei hinreichend bestimmt. In Anm. 1), 2) der Anlage 050 zum Mietvertrag werde der Anwendungsbereich der Klausel durch Aufzählung der konkreten umlegbaren Tätigkeiten näher bestimmt. Die Gemeinschaftsanlagen und -flächen seien aus den Plänen (Anlage zum 1. Nachtrag zum Mietvertrag, Anlage K 2) abgrenzbar.

57
Wenn der Anwendungsbereich der Klausel eingrenzbar sei, könne auch die Höhe der umlegbaren Kosten abgeschätzt werden. Auch im Falle von Wartungsintervallen seien Kosten planbar und langfristig kalkulierbar. Dies gelte auch, soweit Wartungskosten durch die Einsatzdauer und das Alter der Anlagen bedingt würden. Dies beeinflusse die Planung und die Wartungsintervalle der technischen Anlagen. Aufgrund dieser Parameter könnten die voraussichtlichen Wartungskosten kalkuliert werden.

58
Die Erkundigungsmöglichkeit begründe keine Benachteiligung des Mieters. Der Vermieter habe nicht die Pflicht, die Betriebskostenabrechnung im Voraus zu kalkulieren. Die Abrechnung der Nebenkosten erfolge – bei Vereinbarung einer Nebenkostenvorauszahlung i. S.d. § 556 BGB – im Nachhinein. Könne der Mieter einzelne Kostenpositionen oder -höhen nicht nachvollziehen, könne er Einwendungen gegen die Abrechnung erheben. Auch die Klägerin habe die Möglichkeit der Einsicht in die Wartungsrechnungen und Nachprüfung der endgültigen Höhe der Wartungskosten pro Abrechnungsjahr. Der Mieter könne auch bei Beginn eines neuen Mietverhältnisses um Auskunft zu den erwarteten Wartungskosten anfragen. Daraus ergebe sich keine unangemessene Benachteiligung des Mieters.

59
3. Der BGH habe über den gegenständlichen Sachverhalt bisher nicht entschieden (vgl. LG Konstanz, Urt. v. 10.05.2024 – 8 O 22/23 KfH). Er habe nur über Klauseln entschieden, die für die Instandhaltung aller technischen Einrichtungen und für Wartungskosten insgesamt keine Kostenobergrenze vorgesehen hätten. Das Landgericht halte diese Rechtsprechung für auf den vorliegenden Fall übertragbar. Aus dem Schweigen des BGH könne jedoch keine rechtliche Bewertung konstruiert werden.

60
Das Urteil des BGH vom 10.09.2014 – XII ZR 56/11 sei so zu verstehen, dass eine Begrenzung der Wartungskosten im Unterschied zu Kosten der Instandhaltung und -setzung nicht vorgesehen sei. Das OLG

Brandenburg habe als Vorinstanz die relevante – Kosten für Wartung und Instandhaltung betreffende – Klausel für wirksam erklärt. Der BGH habe das Urteil aufgehoben, „soweit der [Mieterin] anteilig die Erhaltungslast für das gesamte Einkaufszentrum auferlegt wird. Die Überwälzung der gesamten Kosten der Instandhaltung des Einkaufszentrums weicht insoweit erheblich vom gesetzlichen Leitbild des Mietvertrags ab.“ (a.a.O., Rdnr. 21)

61
In der darauf folgenden Entscheidung des OLG Brandenburg vom 22.12.2015 – 3 U 117/20 habe es geheißen:

„Da noch weitere Feststellungen dazu erforderlich seien […] könne das Urteil keinen Bestand haben, soweit die Klägerin die Betriebskostenabrechnung – mit Ausnahme der Verwaltungskosten – noch beanstande.“

62
Daraus ergebe sich, dass der BGH nicht über die Begrenzung der Wartungskosten entschieden habe und diese im zurückverwiesenen Verfahren nicht mehr gegenständlich gewesen seien.

63
4. Die Vereinbarung der Umlage der Wartungskosten ohne Kostenobergrenze benachteilige den Mieter nicht unangemessen i.S.d. § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB.

64
Für diese Rechtsfrage gebe es in der obergerichtlichen Rechtsprechung bisher keine einheitliche Linie (vgl. OLG Brandenburg, Urt. v. 05.04.2022 – 3 U 144/20; LG Konstanz, Urt. v. 10.05.2024 – 8 O 22/23 KfH).

65
a) Die vom OLG Brandenburg (Urt. v. 05.04.2022 – 3 U 144/20), OLG Rostock (Urt. v. 16.10.2015 – 2 U 216/14) und KG (Urt. v. 01.12.2022 – 8 U 50/21) vertretene Ansicht, dass eine fehlende Kostenobergrenze den Mieter unangemessen benachteilige, überzeuge nicht.

66
Jedenfalls sei sie nicht auf den vorliegenden abweichenden Sachverhalt anwendbar.

67
(1) Die dem Urteil des OLG Brandenburg vom 05.04.2022 – 3 U 144/20 (BeckRS 2022, 8756) zugrundeliegende Klausel habe die Umlage der Kosten für „Instandhaltung und Instandsetzung sowie Reinigung und Wartung aller nicht innerhalb des Mietobjektes gelegenen Flächen, Gemeinschaftsflächen, Anlagen und Sanitäranlagen“ vorgesehen.

68
Das OLG Brandenburg habe sich nicht damit auseinandergesetzt, ob Wartungskosten unter den Begriff der „Erhaltungslast“ zu fassen seien, sondern darauf verwiesen, dass die „uferlose“ (a.a.O., Rdnr. 37) Überbürdung der Kosten für die Erhaltungslast den Mieter unangemessen benachteilige (BGH, Urt. v. 26.09.2012 – XII ZR 112/10). Daraus habe es das Erfordernis einer Kostenobergrenze auch bei den Wartungskosten gezogen. Diese Schlussfolgerung habe der BGH so allerdings nicht gezogen, weshalb das OLG Brandenburg auch in der Lit. kritisiert werde (vgl. Meyer-Abich, NZM 2023, 473, 475).

69
Das Landgericht stelle unter Bezug auf das o.g. Urteil auf die Komplexität der in der streitgegenständlichen Klausel erwähnten Anlagen ab. Da die darauf veranschlagten Wartungskosten weder eingrenzbar noch kalkulierbar seien, werde bei dieser Klausel eine Kostenobergrenze auch für die Wartungskosten erforderlich.

70
In Abgrenzung zu dem dem Urteil des OLG Brandenburg zugrunde liegenden Sachverhalt sei hier aber der Regelungsbereich der Klauseln konkretisiert, nämlich durch Anm. 1), 2) der Anlage 050 zum Mietvertrag und durch die Auflistung der umlegbaren Kostenpositionen in lit. a) – n) der Nebenkostenaufstellung.

71
(2) Auch das KG (Urt. v. 01.12.2022 – 8 U 50/21) fasse die Wartungskosten pauschal unter den Begriff der „Erhaltungslast“. Seine Argumentation sei widersprüchlich, weil das KG gleichzeitig die Unterschiede

zwischen Instandhaltung / -setzung und Wartung betone. Es sei inkonsequent, diese Positionen unter dem Oberbegriff der „Erhaltungslast“ zusammenzufassen, ohne sich mit ihrer Kalkulierbarkeit auseinanderzusetzen.

72
(3) Entgegen dem OLG Rostock (Urt. v. 16.10.2015 – 2 U 216/14) seien die Wartungskosten auch nicht Spiegelbild der Instandhaltungskosten. Schon die Instandhaltungskosten beträfen vorbeugende Maßnahmen, die der Erhaltung des Mietobjekts dienten. Spiegelbildlich dazu stünden die Instandsetzungskosten für nachträgliche Maßnahmen zur Beseitigung eines schadhaften Zustands.

73
Das OLG Rostock hebe als maßgeblich hervor, inwiefern dem Mieter durch AGB im Rahmen der Erhaltungslast außerhalb seiner Risikosphäre Pflichten für andere Bereiche übertragen würden. Es sehe das eigentliche Problem in der räumlich unbestimmten und intransparenten Formulierung der Klausel. Die Wartungskosten entstünden jedoch aus dem laufenden Betrieb der technischen Gerätschaften und seien daher der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen. Deshalb würden sie in einigen Positionen der BetrKV ausdrücklich genannt.

74
Anders als im Fall des OLG Rostock seien hier die Einrichtungen und die Gemeinschaftsanlagen und -flächen bzgl. der umgelegten Wartungskosten aufgrund der Vertragsbestandteil gewordenen Pläne abgrenzbar.

75
b) Die Beklagte vertrete die gegenteilige Auffassung, dass eine Kostenobergrenze hinsichtlich der Wartungskosten nicht erforderlich sei. Dies entspreche der vorherrschenden Ansicht der Rspr. (vgl. OLG Dresden, Urt. v. 17.11.2017 – 5 U 953/17; OLG Frankfurt, Urt. v. 16.10.2015 – 2 U 216/14; LG Konstanz, Urt. v. 10.05.2024 – 8 O 22/23 KfH) und Literatur.

76
Das OLG Frankfurt (a.a.O.) verneine eine Kostenbegrenzung hinsichtlich der Wartungskosten. Eine nähere Aufschlüsselung des Begriffs der Wartungskosten sei nicht erforderlich, sofern nicht die Kosten für die Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen einschließlich der Kosten des Betriebes ohne Begrenzung der Höhe nach umgelegt werden sollten (vgl. BGH, Urt. v. 26.09.2012 – XII ZR 112/10 und 10.09.2014 – XII ZR 56/11).

77
Das LG Konstanz (a.a.O.) betone den Zusammenhang der Verwaltungskosten mit der Nutzung der technischen Einrichtungen und Anlagen in einem Gewerbeobjekt. Im Unterschied zu Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten bedürfe es bei Wartungskosten keiner Kostenobergrenze.

78
Die Beklagte beantragt,

Das am 15.05.2025 verkündete Urteil des Landgerichts Kempten, Az.: 1 HKO 1857/24, wird aufgehoben, und die Klage wird abgewiesen.

Für den Fall der nicht antragsgemäßen Entscheidung beantragt die Beklagte die Zulassung der Revision zum Bundesgerichtshof nach § 543 Abs. 2 ZPO.

79
Die Klägerin beantragt,

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Kempten (Allgäu) vom 15.05.2025 (Az.: 1 HK O 1857/24) wird zurückgewiesen.

80
Die Klägerin trägt vor:

81
Sie nehme an, dass es sich bei den Kostenpositionen „Brandmeldeanlage / Brandschutz“, „Kosten RWA-Anlage“ und „Notstromaggregat / Sicherheitsbeleuchtung“ um Wartungskosten handele.

Instandhaltungskosten würden üblicherweise in der Nebenkostenabrechnung ausdrücklich als solche bezeichnet. Sie habe die Beklagte mit Schreiben vom 23.09.2025 um Einsicht in die Belege wegen dieser Positionen gebeten. Eine inhaltliche Reaktion sei nicht erfolgt.

82
Die Klägerin verteidigt das erstinstanzliche Urteil. Sie führt aus:

83
Das Landgericht habe die Beklagte zu Recht zur Rückzahlung überzahlter Nebenkosten i. H.v. 37.824,85 € zzgl. Zinsen verurteilt. Die tragende Feststellung des Landgerichts, dass für die streitgegenständlichen Umlagen kein Rechtsgrund bestanden habe, weil die zugrunde gelegten formularmäßigen Vertragsbestimmungen zur Wartung / Instandhaltung / Instandsetzung (Teil IV Anlage 050 nebst Anm. 1 und 2) – insbesondere wegen des Fehlens einer Kostenobergrenze für Wartungskosten – wegen § 307 BGB unwirksam seien, treffe zu.

84
1. Die maßgeblichen Bestimmungen seien AGB der Beklagten (§ 305 Abs. 1 BGB). Das Landgericht habe zutreffend festgestellt, dass die Anm. 1) und 2) der Anlage IV 050 zwar eine Kostenbegrenzung i.H.v. 5% der Nettojahresmiete für die Erneuerung und Instandhaltung / – setzung von Anlagen / Gegenständen außerhalb des Mietgegenstandes vorsehe, die Wartungskosten davon aber gerade nicht umfasst seien. Dies benachteilige die Mieterin unangemessen.

85
2. Soweit sich die Beklagte darauf stütze, dass Wartungskosten zur Erhaltungslast gehörten, sei dies der falsche Ausgangspunkt. Maßgeblich sei nicht, ob die Wartung begrifflich von der Instandhaltung / -setzung zu trennen sei, sondern ob die Klausel der Mieterin ein einseitig disponierbares der Höhe nach nicht begrenztes Kostenrisiko für gemeinschaftlich genutzte Anlagen / Flächen auferlege. Dies sei hier der Fall. Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB habe die Vermieterin die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Die streitgegenständlichen Kosten seien nicht vorhersehbar und lägen außerhalb des Mietgebrauchs. Sie könnten auch nicht durch die im Nachtrag Nr. 1 zum Mietvertrag enthaltenen Lagepläne eingegrenzt werden. Insoweit verwechsele die Beklagte die räumliche Zuordenbarkeit mit der wirtschaftlichen Kalkulierbarkeit. Der BGH habe mit Urteil vom 10.09.2014 – XII ZR 56/11 (Rn. 23) eindeutig entschieden, dass die vertragliche Bestimmung über die Wartung und Instandhaltung § 307 BGB nicht standhalten.

86
3. Auf die streitige Rechtsfrage, ob Wartungskosten gemeinschaftlicher Anlagen der Höhe nach beschränkt sein müssten, komme es hinsichtlich der Kostenpositionen „Notstromaggregat“, „Alarmierungsanlage“, „Brandmeldeanlage / Brandschutz“, „Sicherheitsbeleuchtung / Notstromaggregat“, „RWA-Anlage“ nicht an, da diese im Mietvertrag nicht konkret als umlagefähig benannt seien.

87
4. Die Umlageklausel sei aufgrund des Verbots geltungserhaltender Reduktion insgesamt unwirksam. Damit bleibe es beim gesetzlichen Leitbild, sodass die streitgegenständlichen Zahlungen ohne Rechtsgrund i.S.d. § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB erfolgt seien.

88
5. Dass die Abrechnungspositionen „Notstromaggregat / Sicherheitsbeleuchtung“, „Brandmeldeanlage / Brandschutz“, „Kosten RWA-Anlage“ Wartungskosten beträfen, sei unstreitig.

89
6. Die Kosten für die Positionen „Brandmeldeanlage / Brandschutz“, „Kosten RWA-Anlage“ und „Notstromaggregat / Sicherheitsbeleuchtung“ seien bereits deshalb aus den Abrechnungen zu streichen, da diese nicht die formellen Voraussetzungen an eine ordnungsgemäße Nebenkostenabrechnung erfüllten.

90
a) Eine formell richtige Abrechnung müsse zumindest eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und den Abzug der Vorauszahlungen des Mieters beinhalten. Der Mieter müsse bereits bei der Abrechnung

klar erkennen und überprüfen können, ob die Kosten berechtigt seien oder nicht. Zumindest müsse er eine Plausibilitätskontrolle vornehmen können.

91
b) Für die Klägerin sei aus den streitgegenständlichen Abrechnungen nicht klar zu ersehen, um welche ihr angelasteten Kosten es sich handele:

92
(1) „Brandmeldeanlage / Brandschutz“ seien bereits keine Kostenarten

93
(2) Hinsichtlich der Position „Kosten der RWA-Anlage“ sei der Begriff „Kosten“ nichtssagend. Die „RWA-Anlage“ sei keine Kostenart.

94
(3) „Notstromaggregat / Sicherheitsbeleuchtung“ seien ebenfalls keine Kostenarten.

95
(4) Damit liege ein formeller Fehler vor, der zur Unwirksamkeit des Ansatzes der o.g. Kostenpositionen führe.

96
Die Beklagte erwidert:

97
Die Klägerin halte die Kostenpositionen selbst für Wartungskosten, sodass sie nachvollziehbar seien.

98
Eine Kostenzusammenstellung sei anerkannt und üblich. Die einzelnen Positionen könnten anhand des Betriebskostenkatalogs des § 2 BetrKV und der vereinbarten sonstigen Betriebskosten-Positionen aufgeschlüsselt werden. Eine Differenzierung nach einzelnen Positionen innerhalb der Katalogziffern sei nicht erforderlich. In der Anlage 050 zum Mietvertrag fielen die Wartungskosten der RWA-Anlage unter lit. a) und h), die Kosten für Notstromaggregat und Sicherheitsbeleuchtung unter lit . c) und die Kosten für Brandmeldeanlage und Brandschutz unter lit. b) und d).

99
Die Instandhaltungskosten würden in den Nebenkostenabrechnungen gesondert gekennzeichnet, um die Einhaltung der Kappungsgrenze für den Mieter nachvollziehbar zu gestalten. Die Beklagte habe bei der Position Nr. 31 die Kappungsgrenze „5% der JNM“ rechts in der Spalte vermerkt.

100
Hinsichtlich der durch die Klägerin geltend gemachten Belegeinsicht sei die Frist von 8 Wochen nach Zugang der Nebenkostenabrechnung (§ 6 Nr. 5 lit. a) des Mietvertrags) verstrichen.

101
Wartungskosten seien keine Kosten der Instandhaltung und-Setzung, sondern Betriebskosten, die nicht gedeckelt werden müssten. Sie seien maßgebend durch den Gebrauch der Mietsache bedingt.

102
Mit Beschluss vom 05.12.2025 hat der Senat hat der Senat entschieden, dass mit Zustimmung der Parteien eine Entscheidung im schriftlichen Verfahren getroffen wird (§ 128 Abs. 2 ZPO).

103
Ergänzend wird Bezug genommen auf das erstinstanzliche Urteil, die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen und den weiteren Akteninhalt.

II.

104
Die Berufung der Beklagten ist zulässig und teilweise begründet. 1.

105

Die Berufung ist form- und fristgerecht eingelegt (§§ 517, 519 ZPO) und begründet (§ 520 ZPO) worden und auch im Übrigen zulässig.

106
2. Die Berufung ist teilweise begründet. Sie hat Erfolg, soweit das Landgericht den geltend gemachten Anspruch der Klägerin auch hinsichtlich der auf die Abrechnungspositionen „Instandhaltungen“ und „Instandhaltungen (Direktzuordnung)“ gezahlten Beträge bejaht hat.

107
a) Die Klage ist zulässig.

108
b) Sie ist teilweise begründet.

109
(1) Der Klägerin steht ein Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Nebenkosten i.H.v. 16.104,23 € aus §§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1, 818 Abs. 2 BGB zu. Die unstreitig erbrachte Leistung der Klägerin erfolgte ohne Rechtsgrund, da die der Zahlung zugrundeliegenden Anmerkungen 1) und 2) zu der dem streitgegenständlichen Mietvertrag (Anlage K 1, im Folgenden: Mietvertrag) als Anlage 050 beigefügten Nebenkostenaufstellung (im Folgenden: Nebenkostenaufstellung) gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB teilunwirksam sind, soweit sie auch durch Wartung angefallene Kosten umfassen.

110
aa) Aufgrund der vertraglich vereinbarten Regelung hat die Klägerin als Mieterin die Betriebsund Nebenkosten des Mietobjekts anteilig zu tragen. Dies gilt – unter Zugrundelegung des Anteils der Mietfläche der Klägerin zur Gesamtmietfläche – auch für Gemeinschaftsflächen und unabhängig von der tatsächlichen Nutzung der Klägerin (vgl. § 6 Abs. 1, 2 Mietvertrag und die diesem beigefügte Nebenkostenaufstellung [Anlage 050]). Hinsichtlich für Anlagen oder Gegenstände außerhalb des Mietgegenstandes angefallener Erneuerungs-, Instandhaltungsund Instandsetzungskosten sind die die Mieterin treffenden Kosten auf 5% der aktuellen Nettojahresgesamtmiete begrenzt; eine entsprechende Begrenzung für Wartungskosten ist nicht vorgesehen (vgl. die Anmerkungen 1) und 2) zur Nebenkostenaufstellung).

111
bb) Die Anmerkungen 1) und 2) zur Nebenkostenaufstellung benachteiligen die Klägerin unangemessen im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB, soweit sie durch Wartung angefallene Kosten ohne Begrenzung umfassen.

- Unter Kosten der Instandhaltung werden – vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen der Parteien – in Anlehnung an § 28 Abs. 1 der II. Betriebskostenverordnung diejenigen Kosten verstanden, die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Mietsache aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Bei den Instandsetzungskosten handelt es sich in der Regel um Kosten aus Reparatur und Wiederbeschaffung (OLG Brandenburg, Urteil vom 29.03.2022 – 3 U 118/20, BeckRS 2022, 10321, Rdnr. 29).

- Die Verpflichtung zur Instandhaltung und -setzung kann im Bereich der Gewerberaummiete formularmäßig auf den Mieter übertragen werden, soweit sie sich auf Schäden erstreckt, die dem Mietgebrauch oder der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sind. Die zulässige Abweichung vom gesetzlichen Leitbild findet aber dort ihre Grenze, wo dem Mieter die Erhaltungslast von gemeinsam mit anderen Mietern genutzten Flächen und Anlagen ohne Beschränkung der Höhe nach auferlegt wird. Damit werden dem Mieter auch Kosten übertragen, die nicht durch seinen Mietgebrauch veranlasst sind und die nicht in seinen Risikobereich fallen. Ihm werden dadurch, dass er die gemeinschaftlich genutzten Flächen und Anlagen in dem bei Mietbeginn bestehenden, in der Regel gebrauchten Zustand vorfindet, die Kosten für die Behebung anfänglicher Mängel bzw. bereits vorhandener Abnutzungen durch Reparatur oder Erneuerung überbürdet, deren Höhe für ihn nicht überschaubar ist. Darüber hinaus werden ihm Kosten für Schäden auferlegt, die von Dritten verursacht worden sind, für deren Handeln er keine Verantwortung trägt, sodass auch insoweit ihm nicht zurechenbare und der Höhe nach nicht vorhersehbare Kosten auf ihn übertragen werden. Diese Abweichungen vom gesetzlichen Leitbild des Mietvertrages benachteiligen den Mieter unangemessen (BGH, Urteil vom 10.09. 2014 – XII ZR 56/11, NJW 2014, 3722, Rdnr. 22).

- Dies gilt auch dann, wenn die vertragliche Regelung – wie hier – zwischen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einerseits sowie Wartungskosten andererseits unterscheidet und eine Deckelung der Kosten zwar vorgesehen ist, soweit die Kosten durch Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen angefallen sind, nicht aber, wenn es sich um Wartungskosten handelt (vgl. OLG Brandenburg, Urteil vom 29.03.2022 – 3 U 118/20, BeckRS 2022, 10321, Rdnr. 31). Auch Wartungskosten sind nämlich nicht stets klar eingrenzbar und kalkulierbar, auch wenn sie nicht die Kosten für die Behebung anfänglicher Mängel, bereits vorhandener Abnutzungen und von Dritten verursachter Schäden durch Reparatur und Erneuerung in unabsehbarer Höhe beinhalten (OLG Brandenburg, Urteil vom 05.04.2022 – 3 U 144/20, BeckRS 2022, 8756, Rdnr. 42). Dies gilt insbesondere, wenn sich die Wartung auf komplexe Anlagen wie Aufzugs-, Fahrtreppen, Rauchabzugs-, Brandmelde-, Türluftschleier-, Lüftungs- und Kühlanlagen bezieht (vgl. ebd. sowie zum streitgegenständlichen Objekt Anlage 020 zum Mietvertrag = Anlage K 1, S. 22 ff.).

- Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs können inhaltlich voneinander trennbare, einzeln aus sich heraus verständliche Regelungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen auch dann Gegenstand einer gesonderten Wirksamkeitsprüfung sein, wenn sie in einem äußeren sprachlichen Zusammenhang mit anderen – unwirksamen – Regelungen stehen. Nur wenn der als wirksam anzusehende Teil im Gesamtgefüge des Vertrags nicht mehr sinnvoll, insbesondere der als unwirksam beanstandete Klauselteil von so einschneidender Bedeutung ist, dass von einer gänzlich neuen, von der bisherigen völlig abweichenden Vertragsgestaltung gesprochen werden muss, ergreift die Unwirksamkeit der Teilklausel die Gesamtklausel. Die inhaltliche Trennbarkeit einer Klausel und damit ihre Zerlegung in einen inhaltlich zulässigen und einen inhaltlich unzulässigen Teil ist immer dann gegeben, wenn der unwirksame Teil der Klausel gestrichen werden kann, ohne dass der Sinn des anderen Teils darunter leidet (sog. blue pencil test; vgl. BGH, Urteil vom 13.03.2025 – III ZR 426/23, NJW 2025, 1400, Rdnr. 46; BGH, Urteil vom 06.04.2022 – VIII ZR 295/20, NJW 2022, 1944, Rdnr. 45).

112
Ob dies im Falle vertraglicher Regelungen, die zwischen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einerseits sowie Wartungskosten andererseits unterscheiden, möglich ist, wird allerdings – unter Berücksichtigung des jeweiligen Einzelfalls – unterschiedlich beurteilt (vgl. – die Trennbarkeit bejahend – KG, Urt. v. 01.12.2022 – 8 U 50/21, BeckRS 2022, 48696, Rdnr. 47; – die Trennbarkeit verneinend – OLG Brandenburg, Urt. v. 29.03.2022 – 3 U 118/20, BeckRS 2022, 10321, Rdnr. 32.) Das Landgericht hat die Frage der Möglichkeit einer Teilaufrechterhaltung geprüft und (unter Punkt I. 1. der Entscheidungsgründe, LGU S. 18) mit Hinweis auf das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion verneint.

113
Aus Sicht des Senats ist im vorliegenden Fall jedoch die Möglichkeit einer Trennung der Kosten eröffnet. Diese kommt auch in Betracht, wenn in einer die Abrechnung von Nebenkosten betreffenden vertraglichen Regelung verschiedene Arten von Kosten aufgezählt sind (vgl. BGH, Urteil vom 26.09.2012 – XII ZR 112/10, NJW 2013, 41 Rdnr. 25 ff. bzgl. des als intransparent beurteilten Begriffs des „Centermanagers“ und des transparenten Begriffs „Verwaltung“). Vorliegend ist insoweit maßgeblich, dass die im Streit stehenden Positionen zum Teil ausdrücklich den Begriff „Wartung“ beinhalten („Wartung Lüftung allgemein“ und „Wartung Alarmierungsanlage“) und, soweit dies nicht der Fall ist, aus Sicht der Parteien unstreitig in den Bereich der Wartung fallen („Brandmeldeanlage / Brandschutz“, „Kosten RWA-Anlage“ und „Notstromaggregat / Sicherheitsbeleuchtung“, vgl. dazu Schriftsatz des Klägervertreters vom 20.10.2025, Bl. 40 – 42 der Akte des Berufungsverfahrens – im Folgenden: BerA –, dort S. 1 = Bl. 40 BerA, und Schriftsatz der Beklagtenvertreterin vom 27.10.2025, Bl. 45 – 49 BerA, dort S. 1 f. = Bl. 45 f. BerA). Aus Sicht des Senats gibt es zum einen keinen Grund, diese übereinstimmende Beurteilung der Parteien in Frage zu stellen; zum anderen belegt die Übereinstimmung, dass die im Streit stehende vertragliche Klausel aus Sicht der Vertragsparteien verständlich und eindeutig war.

114
Im Ergebnis sind somit die in den Anmerkungen 1) und 2) zur Nebenkostenaufstellung enthaltenen Regelungen unwirksam, soweit sie auch die Kosten für „Wartung“ betreffen, da auch insoweit eine Deckelung der Kosten erforderlich gewesen wäre (s.o. unter dem 3. Spiegelstrich). Die Regelungen bleiben jedoch wirksam, soweit sie die Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen betreffen, da insoweit die erforderliche Deckelung vorgesehen war. Entgegen stünde das Verbot geltungserhaltender Reduktion lediglich einer Auslegung der Anmerkungen, welche dahin ginge, dass die für Kosten der

Erneuerung sowie der Instandhaltung / -setzung geltende Begrenzung der von der Mieterin zu tragenden Kosten auf 5% der aktuellen Jahresnettomiete kurzerhand auch auf die Wartungskosten erstreckt würde (vgl. BGH, Urteil vom 20.03.2018 – XI ZR 309/16, BGHZ 218, 132 = NJW 2018, 2042, Rdnr. 20; BGH, Urteil vom 20.10.2015 – XI ZR 166/14, BGHZ 207, 176 = NJW 2016, 560, Rdnr. 32). – Damit steht der Klägerin ein Rückzahlungsanspruch in Höhe von 16.104,23 € zu. Dieser berechnet sich wie folgt (vgl. Anlagen K 9 – 11):

Jahr der Abrechnung	Nr.	Bezeichnung	anteilige Kosten
2019	12	Brandmeldeanlage / Brandschutz	2.093,39 €
	15	Kosten RWAnlage	213,33 €
	16	Notstromaggregat / Sicherheitsbeleuchtung	1.011,79 €
	22	Wartung Lüftung all-gemein	271,62 €
	26	Wartung Alarmierungs-anlage	1.189,36 €
		Summe 2019:	4.779,49 €
2020	12	Brandmeldeanlage / Brandschutz	1.474,10 €
	15	Kosten RWAnlage	217,59 €
	16	Notstromaggregat / Sicherheitsbeleuchtung	1.032,02 €
	22	Wartung Lüftung all-gemein	271,62 €
	26	Wartung Alarmierungs-anlage	1.189,36 €
		Summe 2020:	4.184,69 €
2021	12	Brandmeldeanlage / Brandschutz	1.474,10 €
	15	Kosten RWAnlage	1.196,27 €
	16	Notstromaggregat / Sicherheitsbeleuchtung	1.413,56 €
	22	Wartung Lüftung allgemein	1.866,76 €
	26	Wartung Alarmierungs-anlage	1.189,36 €
		Summe 2021:	7.140,05 €
		Summe insgesamt:	16.104,23 €

115
cc) Soweit die Beklagte ihre Verteidigung erstinstanzlich darauf gestützt hat, dass ein Anspruch der Klägerin jedenfalls verwirkt wäre, nimmt der Senat Bezug auf die zutreffenden Ausführungen des Landgerichts (vgl. oben in der Zusammenfassung des angefochtenen Urteils unter Ziff. 3. und 4.). Rechtsfehler sind insoweit weder von der Berufung gerügt noch für den Senat erkennbar.

116
dd) Soweit die Beklagte die Einrede der Verjährung erhoben hat, nimmt der Senat ebenfalls Bezug auf die zutreffenden Ausführungen des Landgerichts (vgl. oben in der Zusammenfassung des angefochtenen Urteils unter Ziff. 5.). Rechtsfehler sind auch insoweit weder von der Berufung gerügt noch für den Senat erkennbar.

117
(2) Der Zinsanspruch folgt aus §§ 291 i.V.m. 288 Abs. 1 Satz 2 BGB.

118
3. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1 Satz 1, 92 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1, Satz 2 ZPO.

119
4. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10 Satz 1, 711 Sätze 1 und 2 i.V.m. § 709 Satz 2 ZPO.

120
5. Die Zulassung der Revision erfolgt im Hinblick auf die divergierende obergerichtliche Rechtsprechung zur Rechtsfrage, ob in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eine anteilige, ansonsten aber nicht begrenzte Umlage von Wartungskosten auf gewerbliche Mieter zulässig ist (543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO). Insoweit verweist der Senat auf seine Ausführungen im Beschluss vom 08.09. 2025 (Bl. 22 – 34 BerA, dort S. 11 – 13 = Bl. 32 – 34 BerA).