Gericht:	OLG Rostock 3. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	08.10.2025
Aktenzeichen:	3 U 109/22
ECLI:	ECLI:DE:OLGROST:2025:1008.3U109.22.00
Dokumenttyp:	Urteil
Quelle:	juris
Normen:	§ 812 BGB, § 306 BGB, § 307 BGB, § 535 BGB

Umlage von Wartungskosten im Rahmen eines Mietverhältnisses durch Allgemeine Geschäftsbedingungen ohne Obergrenze

Leitsatz

1. Eine Regelung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen im Rahmen eines Mietverhältnisses, welche die Kosten der Wartung ohne Kostenbegrenzung auf den Mieter umlegt, benachteiligt diesen im Sinne von § 307 Abs. 1 und 2 BGB unangemessen (vgl. ebenso KG, Urteil vom 01.12.2022, 8 U 50/21, ZMR 2023, 455; a. A. OLG Brandenburg, Urteil vom 05.04.2022, 3 U 144/20, NJW-RR 2022, 1462).
2. Ist die Umlage von Instandhaltungs-, Instandhaltungs- und Wartungskosten in einer einheitlichen Klausel geregelt, verbleibt nach dem so genannten „blue pencil"-Test unter Streichung des Wortes „Wartung" hinsichtlich der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten ein eigenständiger Regelungsgehalt der Klausel (vgl. ebenso KG a. a. O.; a. A. OLG Brandenburg, Urt. v. 29.03.2022, 3 U 118/20, zitiert nach juris).

Verfahrensgang

vorgehend LG Schwerin, 10. November 2022, 21 HK O 62/19, Urteil
nachgehend BGH, kein Datum verfügbar, XII ZR 90/25

Tenor

1.

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Schwerin vom 10.11.2022 teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 22.762,87 € zzgl. Jahreszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 23.01.2020 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

2.

Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen die Klägerin zu 1/7 und die Beklagte zu 6/7.

Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Klägerin zu 1/4 und die Beklagte zu 3/4.

3.

Dieses Urteil und - im Umfang seiner Aufrechterhaltung - das angefochtene Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Parteien können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des aufgrund des jeweiligen Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Vollstreckungsgläubiger zuvor Sicherheit in Höhe von 110 Prozent des zu vollstreckenden Betrages leistet.

4.

Die Revision gegen dieses Urteil wird hinsichtlich der Verurteilung der Beklagten auf Zahlung eines Betrages von 1.402,43 € und eines weiteren Betrages von 7.402,10 € zugelassen.

5.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf bis zu 16.000,00 € festgesetzt.

Gründe

I.

1 Die Klägerin verlangt von der Beklagten die Rückzahlung von aus Sicht der Klägerin zu viel gezahlter Betriebskosten für die Jahre 2015, 2016 und 2017.

2 Hinsichtlich des erstinstanzlichen unstreitigen und streitigen Parteivorbringens nebst der erstinstanzlichen Anträge nimmt der Senat Bezug auf den Tatbestand des Urteils des Landgerichts Schwerin vom 10.11.2022.

3 Mit diesem Urteil hat das Landgericht der Klage im Wesentlichen stattgegeben und die Feststellungswiderklage der Beklagten abgewiesen. Hinsichtlich der Einzelheiten der Begründung nimmt der Senat Bezug auf die Entscheidungsgründe des Urteils.

4 Gegen jenes Urteil, das ihren Prozessbevollmächtigten am 10.11.2022 zugestellt worden ist, wendet sich die Beklagte mit ihrer am 12.12.2022 (Montag) eingegangenen Berufung, die sie mit am 09.01.2023 eingegangenem Schriftsatz ihrer Prozessbevollmächtigten begründet hat. Die Berufungsbegründung ist mit einer einfachen Signatur von Rechtsanwalt Dr. X versehen, jedoch über das besondere elektronische Anwaltspostfach von Rechtsanwalt Y aus derselben Rechtsanwaltskanzlei übermittelt worden, der zusätzlich qualifiziert elektronisch signiert hat.

5 Mit dieser Berufungsbegründung begehrt die Beklagte die teilweise Abänderung des Urteils, soweit sie zur (Rück-)Zahlung von 13.929,99 € nebst Zinsen im Hinblick auf angeblich zu Unrecht für die Jahre 2015 bis 2017 in Rechnung gestellte Kosten für Wartung sowie Instandhaltung und Instandsetzung verurteilt worden sei.

6 Entgegen der Auffassung des Landgerichts sei die maßgebliche Vertragsklausel wirksam. Eine Kostenobergrenze auch für Wartungskosten sei nicht notwendig. Der BGH habe nie eine solche für die Kosten der Wartung gefordert. Die vom Landgericht herangezogene Rechtsprechung des OLG Brandenburg weiche mit unvertretbaren Argumenten von der Rechtsprechung des BGH ab. Wartung und Instandhaltung seien nicht gleichzusetzen,

was sich aus § 2 BetrKV ergebe. Entsprechende Nichtigkeit von Wartungsklauseln habe der BGH lediglich angenommen, weil in den entschiedenen Fällen eine Ausnahme von § 306 BGB nicht vorgelegen habe.

7 Mit Schriftsatz vom 22.05.2023 hat die Beklagte ihren Berufungsantrag "ergänzt" und begehrt zusätzlich die Abänderung des Urteils dahingehend, dass auch der Widerklage stattgegeben werde.

8 Die Klägerin beantragt, die Berufung zurückzuweisen. Sie hält die Berufung bereits für unzulässig, da die Voraussetzungen gemäß § 130 a Abs. 3 Satz 1 ZPO hinsichtlich der Berufungsbegründungsschrift nicht erfüllt seien. Es fehle an der qualifizierten Signatur der verantwortenden Person - hier Rechtsanwalt Dr. X. Dessen einfache Signatur reiche nicht, da das Dokument nicht von dessen besonderem elektronischem Anwaltspostfach übermittelt worden sei.

9 Soweit die Widerklage abgewiesen worden sei, sei das Urteil bereits mangels fristgerechter Berufungsbegründung rechtskräftig geworden und die spätere diesbezügliche Erweiterung der Berufung sei unzulässig. Im Übrigen fehle mittlerweile jedenfalls das Feststellungsinteresse, nachdem das streitgegenständliche Mietverhältnis - unstreitig - zum 30.06.2022 geendet habe und die Räumlichkeiten an die Beklagte zurückgegeben worden seien. Zwar sei allein dadurch das Feststellungsinteresse nicht weggefallen. Allerdings liege bereits - unstreitig - eine Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum bis einschließlich 30.06.2022 vor, die auch schon Gegenstand des Urteils des Landgerichts Schwerin vom 15.07.2024 (21 HK O 39/22) gewesen sei (nunmehr in der Berufungsinstanz 3 U 65/24). Durch diese Schlussabrechnung zu den Nebenkosten sei jegliches Feststellungsinteresse der Widerklage entfallen, da es künftig keine weiteren Nebenkostenabrechnungen mehr geben werde und ohnehin der Vorrang der Leistungsklage gelte.

10 Durch die rechtskräftige Abweisung der Feststellungswiderklage stehe zugleich das kontradiktorische Gegenteil fest, nämlich, dass die Beklagte nicht berechtigt sei, auf die Klägerin Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung auch mit Kostenbegrenzung umzulegen. Schon dies stehe der Abänderung des Urteils hinsichtlich der für 2015 in Rechnung gestellten Positionen für Instandsetzung und Instandhaltung in Höhe von insgesamt 1.175,00 € zzgl. Umsatzsteuer, somit 1.398,25 €, entgegen.

11 Im Übrigen verteidigt die Klägerin das erstinstanzliche Urteil im Wesentlichen unter Bezugnahme sowie Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens. Über die fehlende Kostenobergrenze für die Wartungskosten hinaus sei die Umlegung bereits in solchen Punkten unzulässig, in welchen sie nicht konkret im Mietvertrag bezeichnet worden seien. Somit sei mangels bestimmter Bezeichnung im Mietvertrag ohnehin insgesamt ein Betrag von 7.149,97 € netto zzgl. 19 % Mehrwertsteuer aus den Nebenkostenabrechnungen 2015 bis 2017 zu erstatten.

II.

12 Die Berufung ist zulässig, in der Sache jedoch nur teilweise begründet.

1.

13 Die Berufung ist umfassend zulässig.

a.

14 Die Zulässigkeit scheitert insbesondere nicht an einem Verstoß gegen § 130 a Abs. 3 Satz 1 ZPO bezüglich der Berufungsbegründungsschrift. Nach der Rechtsprechung des BGH, der sich der Senat anschließt, genügt vielmehr - allein - die qualifizierte elektronische Signatur eines Mitglieds der mandatierten Anwaltskanzlei und die Übermittlung über dessen besonderes elektronisches Anwaltspostfach, auch wenn der Schriftsatz selbst von einem anderen Mitglied der Anwaltssozietät einfach elektronisch signiert ist (vgl. BGH, Beschl. v. 28.02.2024, IX ZB 30/23, NJW 2024, 1660). Nicht anders ist es im vorliegenden Fall.

b.

15 Die Berufung ist auch im Hinblick auf deren Erweiterung um die Widerklage zulässig. Insbesondere ist das Urteil des Landgerichts, das die Widerklage ohne Begründung abgewiesen hat, insoweit nicht rechtskräftig geworden.

16 Grundsätzlich hemmt auch die bloße teilweise Anfechtung eines Urteils zunächst die Rechtskraft des gesamten Urteils, jedenfalls wenn die Erweiterung des Rechtsmittelantrages noch möglich ist (vgl. Zöller/Seibel, ZPO, 35. Aufl., § 705 Rn. 11 m.w.N.). Dies ist auch nach Ablauf der Begründungsfrist der Fall, sofern die erweiterten Anträge durch die rechtzeitig vorgebrachten Anfechtungsgründen gedeckt sind (vgl. nur MüKoZPO/Rimmelspacher, ZPO, 7. Aufl., § 520 Rn. 38 m.w.N.). So ist es hier, denn die Begründetheit der Feststellungswiderklage folgt dem Kern des Rechtsstreits der Parteien im Übrigen, nämlich der AGB-rechtlichen Beurteilung der maßgeblichen Vertragsklausel.

2.

17 Die Berufung ist teilweise begründet.

a.

18 Im Rahmen der im Berufungsverfahren noch streitgegenständlichen Wartungskosten steht der Klägerin gegen die Beklagte kein Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Nebenkosten aus § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Alt. BGB in Höhe von 2.230,44 € brutto (1.874,32 € netto zzgl. Mehrwertsteuer) zu.

19 Hierbei handelt es sich um folgende Kostenpositionen:

20

2015	
Wartung Aufzug Anlieferung Mall	356,67 €
Wartung Aufzug Mall-Tiefgarage	213,26 €
2016	
Wartung Aufzug Anlieferung Mall	358,42 €
Wartung Aufzug Mall-Tiefgarage	238,30 €
2017	
Wartung Aufzug Anlieferung Mall	474,71 €
Wartung Aufzug Mall-Tiefgarage	232,96 €
gesamt	1.874,32 €

zzgl. 19 % Mehrwertsteuer	356,12 €
	2.230,44 €
	========

aa.

21 Diese Betriebskosten sind bereits nach Ziffer 5.2.2 des streitgegenständlichen Mietvertrages (Anlage 1) i.V.m. § 2 Nr. 7 der dort in Bezug genommenen Betriebskostenverordnung umlegbar. Die allgemeine Wartung der Aufzugsanlage gehört als Teil der Überwachung ausdrücklich zu den umlagefähigen Kosten (vgl. Säcker/Rixecker/Oetker/Limperg/Schubert-Zehelein, MüKoBGB, 9. Aufl., § 2 BetrKV Rn. 34), wobei die (unter-)gesetzliche Regelung insoweit keine Kostenobergrenze vorsieht (vgl. so zu den Kosten der Wartung einer Gastherme im Wohnraummietverhältnis BGH, Urt. v. 07.11.2012, VIII ZR 119/12, NJW 2013, 597).

bb.

22 Soweit die Klägerin erstinstanzlich bestritten hat, dass die von ihr in der Klageschrift (S. 10) aufgeführten Wartungskosten und Instandsetzungskosten für 2015 überhaupt entstanden sind, kann sie damit nicht gehört werden.

23 Nach zwar bestrittener, aber wohl herrschender Auffassung, der sich der Senat anschließt, kann der Mieter die Beträge in der Abrechnung prozessrechtlich nur beachtlich bestreiten, wenn er vorher rechtzeitig von seinem Recht auf Belegeinsicht Gebrauch gemacht hat und sich dadurch die notwendige Kenntnis auf dem dafür vorgesehenen Weg verschafft hat (vgl. etwa OLG Düsseldorf, Urt. v. 12.04.2011, 24 U 106/10, NJOZ 2012, 603; im Übrigen Nachweise bei Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, Mietrecht, 16. Aufl., § 556 BGB Rn. 584). Dies ist hier jedoch nicht der Fall, denn die Klägerin hat erstmals in gemäß §§ 195, 199 BGB bereits verjährter Zeit mit Schreiben vom 24.03.2020 ihr Belegeinsichtsrecht unter anderem bezüglich der schon im Dezember 2016 zugegangenen Nebenkostenabrechnung für 2015 geltend gemacht. Der Anspruch auf Belegeinsicht ist (spätestens) mit dem Zugang der Nebenkostenabrechnung entstanden, sodass die regelmäßige Verjährungsfrist vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2019 lief. Sie hat sodann nicht gemäß § 212 Abs. 1 Nr. 1 BGB neu begonnen, weil die Beklagte mit Schriftsatz ihrer jetzigen Prozessbevollmächtigten vom 30.03.2020 angekündigt hatte, die erbetenen Belege per E-Mail zur Verfügung zu stellen. Denn ein Neubeginn kann nur stattfinden, wenn zum Zeitpunkt des Anerkenntnisses im Sinne der letztgenannten Vorschrift die Verjährungsfrist noch nicht abgelaufen war; ebenso wenig sind die Voraussetzungen eines stillschweigenden Verzichts auf die Einrede der Verjährung ersichtlich (vgl. zum Ganzen LG Hanau, Urt. v. 01.12.2011, 7 O 316/11, Rn. 34 ff. m. w. N., zit. N. juris). Zu einer Belegeinsicht für das Jahr 2015 ist es bislang nicht gekommen, und hieran wird sich auch nichts ändern, denn die Beklagte hat sich diesbezüglich ausdrücklich auf Verjährung berufen.

b.

24 Zudem steht der Klägerin gegen die Beklagte auch kein Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Nebenkosten aus § 812 Abs. 1 Satz 1 1. Alt. BGB in Höhe von 1.402,43 € brutto (1.178,51 € netto zzgl. Mehrwertsteuer) zu. Hierbei handelt es sich um folgende Kostenpositionen:

25

2015	
Instandsetzung	1.130,95 €
Instandsetzung Aufzug	14,44 €
Instandsetzung Elektro	0,59 €
Instandsetzung	9,65 €
Rep. Sanitäranlage	3,51 €
Instand Tür/Toranlage	19,37 €
gesamt	1.178,51 €
zzgl. 19 % Mehrwertsteuer	223,92 €
	1.402,43 €
	=======

aa.

26 Die wegen der Umlage der Wartungskosten infolge fehlender Kostenbegrenzung im Streit stehende Vertragsklausel ist in Bezug auf die Instandhaltungs-/ Instandsetzungskosten nicht als nichtig zu erachten.

27 Die Beklagte ist vielmehr berechtigt, jedenfalls die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung bis zu der vertraglich geregelten Kostenobergrenze in der jährlichen Betriebskostenabrechnung auf die Klägerin umzulegen, da sich die Klausel insoweit als eigenständiger Teil aufrechterhalten lässt.

(1.)

28 Im Hinblick auf das Verbot der teleologischen Reduktion ist gemäß § 306 Abs. 2 BGB von dem Grundsatz auszugehen, dass die Unwirksamkeit eines Teils einer einheitlichen Klausel die gesamte Klausel erfasst. Jedoch gibt es hiervon Ausnahmen. Lässt sich eine Formularklausel nach ihrem Wortlaut aus sich heraus verständlich (= sprachlich) und sinnvoll in einen inhaltlich zulässigen und in einen unzulässigen Regelungsteil trennen, so ist die Aufrechterhaltung des zulässigen Teils nach der gleichfalls ständigen Rechtsprechung des BGH rechtlich unbedenklich (vgl. BGH, Urt. v. 07.10.1981, VIII ZR 214/80, NJW 1982, 178; Urt. v. 25.06.2003, VIII ZR 344/02, NJW 2003, 2899; Beschl. v. 10.09.1997, VIII ARZ 1/97, NJW 1997, 3437; Heinrich, NZM 2005, 201).

(2.)

29 Eine derartige Teilbarkeit im Sinne von § 306 Abs. 1 und 2 BGB besteht, wenn die restlichen Vertragsbestandteile gegenüber den nicht einbezogenen oder unwirksamen Klauseln einen selbstständigen Inhalt haben, der unabhängig von den betroffenen Klauseln geprüft werden kann und seinerseits nicht zu beanstanden ist. Hierzu wird geprüft, ob einzelne unzulässige Regelungsteile oder Worte gestrichen werden können, so dass der restliche Teil der Klausel eine verständliche und inhaltlich selbstständige Regelung darstellt (vgl. zu diesem sogenannten "blue pencil"-Test etwa Gsell/Krüger/Lorenz/Reymann-Bonin, BeckOGK, Stand: 01.10.2024, § 306 BGB Rn. 16 ff. m.w.N.).

30 Nach Maßgabe dessen ist davon auszugehen, dass unter Streichung des Wortes "Wartung" hinsichtlich der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten ein eigenständiger

Regelungsgehalt der Klausel verbleibt (vgl. so bei KG, Urt. v. 01.12.2022, 8 U 50/21, ZMR 2023, 455). Soll nach anderer Auffassung dagegensprechen, dass nach dem Vertragsinhalt wegen einer Überlappung bzw. bloß unzureichend möglichen Abgrenzbarkeit der Wartungs- von den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten letztlich offen bleibe, was im Rahmen ersterer abzurechnen sei (vgl. so OLG Brandenburg, Urt. v. 29.03.2022, 3 U 118/20, zit. n. juris), ist dies kein tragfähiges Argument. Die Unklarheit bezieht sich dabei allein auf den Begriff der Wartungskosten und würde durch deren Streichung aus der Aufzählung der umlagefähigen Positionen gerade beseitigt. Eine Beurteilung der Klausel als insgesamt intransparent im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB mit einer derartigen Begründung kollidiert zudem mit der aus obergerichtlicher und höchstrichterlicher Rechtsprechung hergeleiteten konkreten Definition von Wartungskosten, siehe dazu im Folgenden unter Ziffer 3.a.bb.(1). Schließlich ist das Ergebnis der Anwendung des "blue pencil"-Tests regelmäßig, dass eine andere als von dem Klauselverwender eigentlich gewollte Regelung übrig bleibt, so dass er nie zu einer teilweisen Aufrechterhaltung einer allgemeinen Geschäftsbedingung führen könnte, wenn man dies als Ausschlusskriterium ansähe.

bb.

31 Im Hinblick auf das erstinstanzliche Bestreiten der Klägerin, dass diese Instandsetzungskosten für 2015 entstanden sind, nimmt der Senat Bezug auf die Ausführungen zu a.bb.

3.

32 Im Übrigen ist die Berufung unbegründet.

a.

33 Unabhängig von der Frage einer auch für Wartungskosten notwendigen Kostenobergrenze kann die Klägerin einen Anspruch aus § 812 Abs. 1 S. 1 1. Alt. BGB gegen die Beklagte wegen überzahlter Nebenkosten i. H. v. 2.895,02 € brutto (2.432,79 € netto zzgl. MwSt.) geltend machen, da die erforderliche Umlage der Wartungskosten nicht wirksam vorgenommen wurde. Klauseln, mit denen Wartungskosten umgelegt werden sollen, können von vornherein nur dann einer Inhaltskontrolle standhalten, wenn der Mietvertrag diejenigen Einrichtungen, bezüglich derer die Wartungskosten umgelegt werden, konkret bezeichnet.

34 Betriebskosten müssen ihrer Art nach konkretisiert werden, damit sich der Mieter ein Bild machen kann, welche Kosten auf ihn zukommen (vgl. BGH, Urt. v. 02.05.2012, XII ZR 80/10, ZMR 2012, 614). Das ist nicht der Fall, wenn für den Mieter nicht erkennbar ist, welche Gegenstände auf seine Kosten gewartet werden sollen. Der Begriff der "gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen" im hiesigen Mietvertrag reicht dazu nicht aus (vgl. BGH, Urt. v. 26.09.2012, XII ZR 112/10, NJW 2013, 41).

35 Im Mietvertrag finden sich die betreffenden - konkretisierenden - Regelungen im Bezug auf gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen in Ziffer 5.2.3. sowie Ziffer 5.3.2. und 5.3.3. der Anlage 1. Sofern die abgerechneten Kosten nicht eindeutig die vorgenannten Anlagen betreffen, sind sie als unbestimmt zu werten. Soweit die Beklagte meint, dass sämtliche weiteren Wartungskosten jedenfalls von Ziffer 5.2.2. des Mietvertrages i. V. m. § 2 Nr. 17 BetrKV erfasst würden, weil es sich bei ihnen um "sonstige Betriebskosten" im Sinne der letzteren Regelung handele, führt dies nicht weiter. Die Umlage sonstiger Kosten muss ebenfalls ausdrücklich und spezifiziert vereinbart sein, wenn sie auf den Mie-

ter umgelegt werden sollen, weil dieser Begriff zu unbestimmt ist, so dass die umzulegenden Kosten einzeln und konkret zu bezeichnen sind (vgl. Hau/Poseck-Wiederhold, BeckOK BGB, Stand: 01.08.2025, § 556 Rn. 42, m. w. N.).

36 Daher sind mangels Benennung im Mietvertrag alle Kosten, sofern es sich nicht um dort ausdrücklich benannte Positionen handelt, nicht umlagefähig. Dies betrifft folgende Positionen:

37

2015	
Wartung Tür und Fenster	263,50 €
Kleinmaterial Mall	132,74 €
Leuchtmittel	45,53 €
Wartung Befahranlage	28,79 €
Wartung Funkanlage Mall	108,07 €
Wartung GLT 2	93,41 €
2016	
Wartung Befahranlage	30,82 €
Wartung technische Anlagen allgemein	147,68 €
Wartung Türen und Fenster	209,32 €
Wartung Notstromanlage	96,92 €
Kleinmaterial allgemein	234,70 €
2017	
Wartung technische Anlagen allgemein	87,45 €
Leuchtmittel Mall	9,09 €
Wartung Türen und Fenster	203,06 €
Wartung Notstromanlage	88,06 €
Kleinmaterial allgemein	453,65 €
gesamt	2.432,79 €
zzgl. MwSt.	462,23 €
	2.895,02 €
	========

38 Des Weiteren ist das Landgericht zu Recht davon ausgegangen, dass die Leistung hinsichtlich der Kosten für die Erhaltungslast in der verbleibenden Differenz zu der mit der Berufung noch angefochtenen Summe i. H. v. (13.929,99 € - 2.230,44 € - 1.402,43 € - 2.895,02 € =) 7.402,10 € mangels einer Kostenobergrenze ohne Rechtsgrund erfolgte.

39 Die Wartungsklausel verstößt insoweit wegen der fehlenden Kostenbegrenzung gegen § 307 Abs. 1, 2 BGB. Bei der Anlage 1 zum Mietvertrag handelt es sich um allgemeine Geschäftsbedingungen i. S. d. § 305 Abs. 1 S. 1 BGB, denn sie sind für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert worden. Bestimmungen in allgemeinen Geschäftsbedingungen sind gemäß § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Dies ist vorliegend der Fall.

aa.

40 Nach § 535 Abs. 1 BGB hat der Vermieter dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Ihm obliegt somit die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjektes. Die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung kann nach herrschender Meinung in Rechtsprechung und Literatur bei der Gewerberaummiete formularmäßig auf den Mieter übertragen werden, soweit sie sich auf Schäden erstreckt, die dem Mietgebrauch oder der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sind (vgl. BGH, Urt. v. 06.04.2005, XII ZR 158/01, NJW-RR 2006, 84, m. w. N.).

41 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, so dass 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, a. a. O.). Die Übertragung der Erhaltungslast gemeinschaftlich genutzter Flächen und Anlagen ist allenfalls wirksam, wenn sie in einem bestimmten zumutbaren Rahmen erfolgt. In der Literatur und Rechtsprechung wird hierzu beispielsweise eine Kostenbegrenzung auf einen festen Prozentsatz der Jahresmiete vorgeschlagen (vgl. BGH, a. a. O.).

bb.

42 Anders als die Berufung meint, benachteiligt eine Regelung, die die Kosten der Wartung ohne Kostenbegrenzung auf den Mieter umlegt, diesen unangemessen. Die vorliegende konkrete Formulierung von Ziffer 5.2.3. der Anlage 1 zum Mietvertrag hält der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1, 2 BGB nicht stand. Sie überbürdet dem Mieter anteilig nach der von ihm gemieteten Fläche ohne Begrenzung der Höhe nach die Kosten der Wartung an der gesamten Anlage.

43 Wartungskosten können auch in Geschäftsraummietverträgen formularvertraglich nicht ohne Kostenobergrenze wirksam umgelegt werden. Der BGH hat Klauseln, mit denen "Kosten der Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen" (vgl. BGH, VU v. 10.09.2014, XII ZR 56/11, NZM 2014, 830) bzw. "Kosten der Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen einschließlich der Kosten des Betriebs" ohne Kostenobergrenze auf den Mieter umgelegt werden, für unwirksam erklärt (vgl. BGH, Urt.v. 26.09.2012, XII ZR 112/10, NJW 2013, 41). Soweit die Beklagte meint, der BGH habe nicht über eine Klausel entschieden, die allein die Wartungskosten betreffe, so dass die vorgenannten Entscheidungen auf den vorliegenden Fall nicht übertragbar seien, überzeugt dies nicht. Maßgeblich ist allein, ob dem Mieter Pflichten übertragen werden, die in seinem Mietgebrauch oder seiner Risikosphäre liegen, oder ob diese Pflichten durch die AGB auch auf andere Bereiche im Rahmen der Erhaltungslast erweitert werden. Aus

keinem anderen Grund hat der BGH die Kostenobergrenze für eine Übertragung der Instandhaltung eingeführt. Genau dies ist aber auch bei der Wartung anzunehmen. Bei den vorstehend zitierten Klauseln droht die Gefahr, dem Mieter auch Kosten zu übertragen, die nicht durch seinen Mietgebrauch veranlasst sind und die nicht in seinen Risikobereich fallen.

(1)

44 Wartungskosten sind nach der Rechtsprechung des BGH im Unterschied zu Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten wiederkehrende Kosten aus vorbeugenden Maßnahmen, welche der Überprüfung der Funktionsfähigkeit oder Betriebssicherheit einer technischen Anlage dienen (vgl. OLG Frankfurt, Urt. v. 16.10.2015, 2 U 216/14, NZM 2016, 264 unter Bezugnahme auf BGH, Urt. v. 07.04.2004, VIII ZR 167/03, NZM 2004, 417; BGH, Urt. v. 14.02.2007, VIII ZR 123/06, NZM 2007, 282; OLG Brandenburg, Urt. v. 05.04.2022, 3 U 144/20, NJW-RR 2022, 1462). Sie sind zwar nicht inhaltsidentisch mit Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten gleichzusetzen, dienen letztlich aber ebenfalls der Erhaltung der Mietsache, weshalb die Grundsätze der unangemessenen Benachteiligung auch isoliert auf die Wartungskosten anzuwenden sind. Insofern lassen sich die Wartungskosten als Spiegelbild der Instandhaltungskosten betrachten. Während beide gemeinsam dem Erhalt der Mietsache dienen, handelt es sich bei den Wartungskosten um vorbeugende, während es sich bei den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten um nachträgliche Maßnahmen handelt.

45 Infolgedessen hat der BGH auch zu Recht Wartungsklauseln - auch wenn dies stets im Zusammenspiel mit einer fehlenden Kostenobergrenze bezüglich Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten erfolgt ist - ohne Kostenobergrenze für unwirksam erachtet. Denn wenn der Mieter an sämtlichen Kosten für Erhaltungsmaßnahmen aus vorbeugenden Maßnahmen für die Funktionsfähigkeit oder Betriebssicherheit einer technischen Anlage beteiligt wird, welche - wie hier - auch Gemeinflächen betreffen, werden ihm dadurch die Kosten aus fremden Risikobereichen komplett überbürdet. Eine solche Regelung - auch wenn es nur die Wartung betrifft - beeinträchtigt im Einklang mit der Rechtsprechung des BGH (vgl. Urt. v. 06.04.2005, XII ZR 158/01, NJW-RR 2006, 84; VU v. 10.09.2014, XII ZR 56/11, NZM 2014, 830) den Mieter stets unangemessen (vgl. OLG Brandenburg, a. a. O.; KG, Urt. v. 01.12.2022, 8 U 50/21, ZMR 2023, 455; so auch u. a. Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete-HdB, § 11 Rn. 35; Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, Mietrecht, 16. Aufl., § 556 BGB Rn. 676).

(2)

46 Die gegenteilige Entscheidung des OLG Frankfurt (Urt. v. 16.10.2015, 2 U 216/14, NZM 2016, 264) überzeugt hingegen nicht. Sie ist schon nicht ohne weiteres auf den hiesigen Fall übertragbar. Dort werden "sämtliche" Betriebskosten umgelegt, während im vorliegenden Fall lediglich "Betriebskosten" umgelegt werden. Die vorgenannte Entscheidung setzt sich darüber hinaus lediglich mit der zutreffenden, zu Instandhaltungskosten unterschiedlichen Definition auseinander, jedoch nicht mit dem letztlich dahinterstehenden Charakter von Erhaltungskosten. Damit, warum eine Kostenobergrenze für Wartungskosten nicht erforderlich sei - obwohl es sich letztlich im Spiegelbild zu Instandhaltungskosten um vorbeugende Maßnahmen zur Erhaltung der Mietsache handelt -, setzt sich die Entscheidung mit keinem Wort auseinander.

(3)

47 Dass Ziffer 5.2.3. nur die Deckelung der Kosten der "Instandhaltung und Instandsetzung" regelt, spricht vor diesem Hintergrund dafür, dass die Kosten der "Wartung" nicht von der Kostenbegrenzung umfasst sind. Zweifel bei der Auslegung allgemeiner Geschäftsbedingungen gehen gemäß § 305 c Abs. 2 BGB zu Lasten des Verwenders, so dass Ziffer 5.2.3. der Anlage 1 zum Mietvertrag dahin auszulegen ist, dass die Kosten der Wartung nicht umfasst sind (so auch: KG, a. a. O.).

c.

48 Der Anspruch auf Verzugszins ergibt sich aus §§ 280 Abs. 1 und 2, 286 Abs. 1 S. 2, 288 Abs. 1 BGB.

d.

49 Unbegründet ist die Berufung schließlich auch hinsichtlich der Feststellungswiderklage.

50 Es fehlt mittlerweile an dem notwendigen besonderen Feststellungsinteresse gemäß § 256 Abs. 1 ZPO. Dieses ursprünglich im Hinblick auf das laufende Mietverhältnis und jährlich noch zu erstellende Nebenkostenabrechnungen vorliegende Feststellungsinteresse ist weggefallen durch die zwischenzeitliche Beendigung des Mietverhältnisses zum 30.06.2022, die Herausgabe des Mietobjektes und insbesondere durch die Erstellung der Nebenkostenabrechnungen für den gesamten Zeitraum bis 30.06.2022, die bereits Gegenstand des Urteils des Landgerichts Schwerin vom 12.07.2024 waren (Az. 21 HK O 39/22; 3 U 65/24). Ein weitergehendes fortbestehendes Interesse der Beklagten an der begehrten Feststellung ist nicht ersichtlich. Dem steht auch nicht die Rechtsprechung entgegen, dass eine ursprünglich zulässige Feststellungsklage nicht dadurch unzulässig wird, dass im Verlauf des Rechtsstreits die Voraussetzungen für den Übergang zu einer Leistungsklage vorliegen (vgl. etwa BGH, Urt. v. 04.11.1998, VIII ZR 248/97, NJW 1999, 639, m. w. N.), wenn eben diese Leistungsklage - wie hier, wenn auch mit umgekehrtem Rubrum - erhoben wird und darüber sogar entschieden worden ist (vgl. BGH, Urteil vom 21.12.2005, X ZR 17/03, NJW 2006, 515).

4.

51 Die Kostenentscheidung für beide Instanzen folgt aus § 92 Abs. 1 ZPO.

52 Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

5.

53 Die Revision war bezüglich des Teilbetrages von 1.402,43 € und des Teilbetrages von 7.402,10 € zuzulassen, da die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert, § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 ZPO. Die Revision ist wegen grundsätzlicher Bedeutung zuzulassen, wenn die Rechtssache eine entscheidungserhebliche, klärungsbedürftige und klärungsfähige Rechtsfrage aufwirft, die sich in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen kann und deswegen das abstrakte Interesse der Allgemeinheit an der einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts berührt. Klärungsbedürftig ist eine Rechtsfrage dann, wenn sie zweifelhaft ist, also über Umfang und Bedeutung einer Rechtsvorschrift Unklarheiten

bestehen. Derartige Unklarheiten bestehen u. a. dann, wenn die Rechtsfrage vom Bundesgerichtshof bisher nicht entschieden ist und von einigen Oberlandesgerichten unterschiedlich beantwortet wird, oder wenn in der Literatur unterschiedliche Meinungen vertreten werden (vgl. BGH, Beschl. v. 04.06.2019, II ZR 264/18, NZG 2020, 20).

a.

54 Die Umlage von Wartungskosten ohne Kostenobergrenze (isoliert) ist bislang nicht höchstrichterlich entschieden. Die bisherige obergerichtliche Rechtsprechung ist divergierend (vgl. OLG Frankfurt, Urt. v. 16.10.2015, 2 U 216/14, NZM 2016, 264; a. A. OLG Brandenburg, Urt. v. 05.04.2022, 3 U 144/20, NJW-RR 2022, 1462).

b.

55 Ebenso erscheint es klärungsbedürftig, ob eine Umlage von Wartungskosten ohne Kostenobergrenze eine damit verbundene Instandhaltungs-/Instandsetzungsumlage mit Kostenobergrenze infiziert und letztere damit (ebenfalls) nichtig ist. Dies wird innerhalb der obergerichtlichen Rechtsprechung auch anders gesehen (vgl. a. A. OLG Brandenburg, a. a. O.).

6.

56 Der Gebührenstreitwert ergibt sich gemäß §§ 47 Abs. 1, 48 Abs. 1 GKG, 3 ff. ZPO zum einen aus dem Wert der streitigen Hauptforderung. Den zum anderen gemäß § 45 Abs. 1 GKG hinzuzurechnenden Wert der Widerklage hat der Senat mangels anderweitiger Anhaltspunkte auf ca. 1.000,00 € geschätzt.