BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 90/25

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 307 Bb.

Eine Klausel, die dem Mieter von Geschäftsraum formularmäßig (nur) die Wartungskosten an Gemeinschaftsanlagen ohne Kostenobergrenze überbürdet, während sie für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten eine - der Höhe nach angemessene - Kostenobergrenze vorsieht, benachteiligt diesen nicht unangemessen im Sinne des § 307 Abs. 1 BGB (Fortführung der Senatsurteile vom 10. September 2014 - XII ZR 56/11 - NZM 2014, 830 und vom 26. September 2012 - XII ZR 112/10 - NZM 2013, 85).

BGH, Urteil vom 11. November 2026 - XII ZR 90/25 - OLG Rostock
LG Schwerin

ECLI:DE:BGH:2026:111126UXIIZR90.25.0

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. November 2026 durch den Vorsitzenden Richter Guhling, den Richter Dr. Nedden-Boeger, die Richterinnen Dr. Pernice und Dr. Recknagel und den Richter Dr. Fitterer

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Rostock vom 8. Oktober 2025 unter Zurückweisung der Anschlussrevision der Klägerin im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als ihre Berufung gegen das Urteil der Kammer für Handelssachen des Landgerichts Schwerin vom 10. November 2022 hinsichtlich eines weiteren Verurteilungsbetrages von 7.402,10 € nebst Zinsen zurückgewiesen worden ist.

Auf die Berufung der Beklagten wird das vorgenannte Urteil teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 15.360,77 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 23. Januar 2020 zu zahlen. Im Übrigen werden die Klage und die Widerklage abgewiesen.

Von den Kosten des ersten Rechtszugs tragen die Klägerin zwei Fünftel und die Beklagte drei Fünftel. Von den Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Klägerin vier Fünftel und die Beklagte ein Fünftel. Die Kosten des Revisionsverfahrens trägt die Klägerin.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin verlangt von der beklagten Vermieterin die Rückzahlung von ihrer Meinung nach überzahlten Nebenkosten im Rahmen eines gewerblichen Mietverhältnisses. Sie ist Mieterin einer Ladenfläche in einem Einkaufszentrum. Dem Mietvertrag liegen Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) zugrunde, in denen es u.a. heißt:

> „§ 5.2 Nebenkosten
>
> Zusätzlich zur Miete trägt der Mieter anteilig die Nebenkosten des Einkaufszentrums nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen:
>
> § 5.2.1 Nebenkosten im Sinne dieses Vertrags sind die Betriebskosten gemäß § 5.2.2 sowie die Kosten gemäß § 5.2.3, soweit letztere nicht bereits von den Betriebskosten gemäß § 5.2.2 erfasst werden,
>
> § 5.2.2 alle Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung, die in der Anlage 5 bezeichnet sind,
>
> § 5.2.3 die weiteren Nebenkosten des Einkaufszentrums, nämlich die Kosten des Betriebs, der Reinigung, Pflege, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (hinsichtlich der Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung begrenzt auf einen Betrag in Höhe von 5 % der jährlichen Umsatzmiete ohne Nebenkosten und ohne Umsatzsteuer). Diese Nebenkosten betreffen:
>
> a) Verkehrswege, Grünanlagen und sonstige Außenanlagen sowie die Außenbeleuchtung;
>
> b) die sonstigen gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen baulicher und technischer Art, wie ggf. Eingangsanlagen, Glasdächer, Metall-/Glaselemente in den Außenfassaden, Ladenstraßen, alle nicht innerhalb des Mietgegenstandes befindlichen Toiletten und Sanitäranlagen, Fahrtreppen, Aufzüge, Sprinkleranlagen;
>
> ...“.

2 Die Klägerin zahlte neben den vertraglich vorgesehenen Vorauszahlungen die sich aus den Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2015 und 2016

ergebenden Nachforderungen jeweils unter Vorbehalt und verweigerte die Nachzahlung aus der Nebenkostenabrechnung für 2017.

3 Mit der Klage hat sie die Rückzahlung von für 2015 bis 2017 entrichteten Nebenkosten in Höhe von 26.610,71 € nebst Zinsen begehrt, während die Beklagte widerklagend die Feststellung ihrer Berechtigung verlangt hat, die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung bis zur in den AGB geregelten Obergrenze auf die Klägerin im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung umzulegen.

4 Das Landgericht hat die Beklagte unter Klageabweisung im Übrigen zur Zahlung von 26.395,74 € nebst Zinsen an die Klägerin verurteilt und die Widerklage abgewiesen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht den Zahlbetrag unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels auf 22.762,87 € reduziert. Hiergegen richtet sich die vom Oberlandesgericht zugelassene Revision der Beklagten, mit der sie ihren Antrag auf Klageabweisung weiterverfolgt, soweit es ihre Verurteilung zur Rückzahlung umgelegter Wartungskosten in Höhe von 7.402,10 € betrifft. Im Wege der Anschlussrevision wendet sich die Klägerin gegen die Zurückweisung ihres Begehrens auf Rückzahlung auch der von ihr unter Vorbehalt an die Beklagte entrichteten Nebenkosten zu den Positionen „Aufzugswartung 2015 bis 2017“ in Höhe von 2.230,44 € und „Instandsetzung 2015“ in Höhe von 1.402,43 €.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision der Beklagten ist begründet, die Anschlussrevision der Klägerin hingegen unbegründet.

I.

6 Das Oberlandesgericht hat seine in NZM 2026, 276 veröffentlichte Entscheidung wie folgt begründet: Die Klägerin habe wegen eines Teilbetrages an überzahlten Nebenkosten in Höhe von 7.402,10 € deswegen einen Bereicherungsanspruch gegen die Beklagte, weil die Kosten für Wartungen mit Ausnahme der Aufzugswartung mangels einer hierauf bezogenen Höchstgrenze nicht wirksam auf die Klägerin umgelegt seien. Die Wartungsklausel verstoße wegen einer fehlenden Kostenbegrenzung gegen § 307 Abs. 1 und 2 BGB, da sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteilige.

7 Der Vermieter könne zwar die Pflicht zur Instandhaltung und -setzung formularmäßig auf den Mieter übertragen, 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 für gemeinsam mit anderen Mietern genutzten Flächen und Anlagen ohne Beschränkung der Höhe nach auferlegt werde. Die Übertragung der Erhaltungslast gemeinschaftlich genutzter Flächen und Anlagen sei allenfalls wirksam, wenn sie in einem bestimmten zumutbaren Rahmen wie etwa in Form einer Kostenbegrenzung auf einen festen Prozentsatz der Jahresmiete erfolge.

8 Diese Grundsätze würden auch für Klauseln gelten, die sich nicht (auch) auf Instandhaltungs-, sondern (nur) auf Wartungskosten bezögen. Maßgeblich sei, ob dem Mieter Pflichten übertragen würden, die in seinem Mietgebrauch oder seiner Risikosphäre liegen, oder ob diese Pflichten durch die AGB auch auf andere Bereiche erweitert würden. Bei den hier vereinbarten Klauseln drohe die Gefahr, dem Mieter auch Kosten zu übertragen, die nicht durch seinen

Mietgebrauch veranlasst seien und die nicht in seinen Risikobereich fielen. Wartungskosten seien zwar nicht inhaltsidentisch mit Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten, dienten letztlich aber ebenfalls der Erhaltung der Mietsache, weshalb die Grundsätze der unangemessenen Benachteiligung auch isoliert auf sie anzuwenden seien. Insofern ließen sich die Wartungskosten als Spiegelbild der Instandhaltungskosten betrachten. Während beide gemeinsam dem Erhalt der Mietsache dienten, handele es sich bei der Wartung um vorbeugende, bei der Instandhaltung und Instandsetzung dagegen um nachträgliche Maßnahmen. Wenn der Mieter an sämtlichen Kosten für Maßnahmen hinsichtlich der Funktionsfähigkeit oder Betriebssicherheit einer technischen Anlage beteiligt werde, welche - wie hier - auch Gemeinflächen beträfen, würden ihm dadurch die Kosten aus fremden Risikobereichen komplett überbürdet. Eine solche Regelung - auch wenn sie nur die Wartung betreffe - beeinträchtige den Mieter stets unangemessen.

9 Nicht zurückzuzahlen seien hingegen die Wartungskosten für die Aufzüge in Höhe von insgesamt 2.230,44 €, da diese bereits aufgrund der in § 5.2.2 des Mietvertrags enthaltenen Bezugnahme auf die Betriebskostenverordnung umlegbar seien. Ebenso stehe der Klägerin kein Anspruch auf Rückzahlung von Instandsetzungskosten in Höhe von 1.402,43 € zu, da der Mietvertrag hierzu die geforderte Kostenobergrenze enthalte. Insoweit handele es sich um einen von der unwirksamen Wartungskostenregelung sprachlich abtrennbaren und daher eigenständig wirksamen Regelungsteil der Formularklausel § 5.2.3.

II.

10 Diese Ausführungen des Oberlandesgerichts halten einer rechtlichen Nachprüfung in einem wesentlichen Punkt nicht stand.

11 1. Revision der Beklagten

12 Die Revision der Beklagten ist begründet. Zu Unrecht hat das Oberlandesgericht einen Bereicherungsanspruch der Klägerin in Höhe von 7.402,10 € wegen zu Unrecht umgelegter Wartungskosten jenseits der Aufzugswartung angenommen.

13 Denn die hier im Streit stehenden Nebenkosten sind von der in § 5.2 des Mietvertrags enthaltenen Nebenkostenvereinbarung erfasst und die von den Parteien insoweit getroffene Vereinbarung erweist sich auch als wirksam.

14 a) Nicht zu beanstanden ist allerdings die vom Oberlandesgericht vorgenommene Vertragsauslegung, wonach mit § 5.2.2. des Mietvertrags zunächst die in der Betriebskostenverordnung aufgeführten Nebenkosten auf den Mieter übertragen sind und mit § 5.2.3. darüber hinaus weitere Nebenkosten, die nicht von der Betriebskostenverordnung erfasst werden.

15 Bei so verstandener Auslegung ergeben sich entgegen der von der Klägerin vertretenen Auffassung weder innere Widersprüche aus einem in § 5.2.3. verwendeten, von der Betriebskostenverordnung vermeintlich abweichenden Wartungsbegriff noch regelungstechnische Brüche aus der Kumulierung von teils in Einzelaufzählungen, teils generalklauselartig erfassten Kostengruppen. Die in Rede stehende Formularklausel ist auch nicht deshalb unzulässig, weil sie nicht hinreichend klar und verständlich wäre (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB).

16 aa) 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 (Senatsurteile vom 10. September 2014 - XII ZR 56/11 - NZM 2014, 830 Rn. 18 und BGHZ 183, 299 = NZM 2010, 123 Rn. 22).

17 bb) Bei Anlegung dieser Maßstäbe liegt eine den Mieter benachteiligende Unklarheit der Regelung nicht vor. Insbesondere sind die in der Klausel genannten Kosten der Wartung hinreichend von den Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung abgrenzbar und damit die für die jeweiligen Kostengruppen geltenden Regelungen hinreichend voneinander trennbar.

18 Wartungskosten werden verstanden als Kosten für die regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung von Anlagen und Einrichtungen. Damit handelt es sich um wiederkehrende Kosten aus vorbeugenden Maßnahmen, welche der Überprüfung der Funktionsfähigkeit oder Betriebssicherheit einer technischen Anlage dienen (vgl. BGH Urteil vom 5. Oktober 2022 - VIII ZR 117/21 - NZM 2022, 949 Rn. 47 und 61 mwN; vgl. auch die Definitionen in § 2 Nr. 4 lit. d und 5 lit. c BetrKV). Im Unterschied dazu umfasst der Begriff der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten diejenigen Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (vgl. § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV; zu ggf. weitergehenden Instandsetzungskosten vgl. Senatsurteil vom 6. April 2005 - XII ZR 158/01 - NZM 2005, 863, 864 mwN; Guhling NZM 2019, 457, 458).

19 Die Kostenpositionen der Wartung sind gegenüber denjenigen der Instandhaltung oder Instandsetzung, für die allein die Kostenobergrenze geregelt ist, auch in der konkreten Rechtsanwendung hinreichend eindeutig zuzuordnen.

Dieselbe Notwendigkeit ergibt sich bereits im Geltungsbereich der Betriebskostenverordnung, indem diese unterscheidet zwischen einerseits (umlagefähigen) Betriebskosten, zu denen gemäß § 2 Nr. 2, 4 lit. d und 5 lit. c BetrKV Wartungskosten von Wassermengenreglern, Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten sowie Warmwassergeräten nach dem Katalog des zählen, und andererseits Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten dieser Anlagen, die nicht zu den Betriebskosten gehören (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV). Mag eine Zuordnung im Einzelfall - etwa bei sog. Vollwartungsverträgen, die Leistungen der Wartung und der Instandhaltung/-setzung miteinander verbinden - auch nicht immer ganz einfach sein, macht dies eine formularmäßige Klausel, die an die Begriffe der Betriebskostenverordnung als Unterscheidungskriterium anknüpft, nicht in ihrem normativen Regelungsgehalt intransparent.

20 Auch im vorliegenden Fall konnten die Wartungskosten im Übrigen zweifelsfrei von denen der Instandhaltung und Instandsetzung abgegrenzt werden, nachdem in der Revisionsinstanz keine darauf bezogenen tatsächlichen Schwierigkeiten geltend gemacht worden sind.

21 b) Zu Unrecht hat das Oberlandesgericht jedoch angenommen, dass die in § 5.2.3 des Mietvertrags getroffene Vereinbarung über die Umlage von Wartungskosten unwirksam sei, weil sie die Mieterin gemäß § 307 Abs. 1 und 2 BGB unangemessen benachteilige, soweit ihr anteilig die Erhaltungslast für das gesamte Einkaufszentrum auferlegt wird. Die Überwälzung der Wartungskosten des Einkaufszentrums weicht insoweit nämlich nicht erheblich vom gesetzlichen Leitbild des Mietvertrags ab.

22 aa) Nach der Rechtsprechung des Senats kann die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung 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. 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. Denn damit werden dem Mieter auch Kosten übertragen, die nicht durch seinen Mietgebrauch veranlasst sind und nicht in seinen Risikobereich fallen. Da er die gemeinschaftlich genutzten Flächen und Anlagen in dem bei Mietbeginn bestehenden, in der Regel gebrauchten Zustand vorfindet, werden ihm 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 Mietvertrags benachteiligen den Mieter unangemessen (vgl. Senatsurteile vom 10. September 2014 - XII ZR 56/11 - NZM 2014, 830 Rn. 22 und vom 26. September 2012 - XII ZR 112/10 - NZM 2013, 85 Rn. 17).

23 Der Senat hat daher Klauseln, mit denen Kosten der Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen (Senatsurteil vom 10. September 2014 - XII ZR 56/11 - NZM 2014, 830 Rn. 23) bzw. Kosten der Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen einschließlich der Kosten des Betriebs (Senatsurteil vom 26. September 2012 - XII ZR 112/10 - NZM 2013, 85 Rn. 22) ohne Kostenobergrenze auf den Mieter umgelegt werden, für unwirksam erklärt.

24 bb) Umstritten ist im Anschluss daran allerdings die Frage, ob die Unwirksamkeit auch Klauseln der hier vorliegenden Art erfasst, die zwischen Wartungskosten von Gemeinschaftsanlagen einerseits und deren Instandhaltungs- sowie Instandsetzungskosten andererseits unterscheiden und nur die Wartungskosten

der Höhe nach unbegrenzt, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten hingegen der Höhe nach beschränkt auf den Mieter umlegen.

25 (1) In Teilen der Rechtsprechung und Literatur wird in Übereinstimmung mit der hier angefochtenen Entscheidung angenommen, auch Wartungskosten könnten nur unter Bestimmung einer Kostenobergrenze auf den Mieter umgelegt werden. Sie seien 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 beinhalteten. Dies gelte insbesondere, wenn sich die Wartung auf komplexe Anlagen wie Aufzugs-, Fahrtreppen-, Rauchabzugs-, Brandmelde-, Türluftschleier-, Lüftungs- und Kühlanlagen beziehe (OLG München NZM 2026, 279, 280; KG ZMR 2023, 455, 457; OLG Rostock NZM 2022, 835, 837; Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummiete-HdB/Zehelein 5. Aufl. § 11 Rn. 35; Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter Mietrecht 17. Aufl. § 556 BGB Rn. 676a; Bub/Treier MietR-HdB/Ramm 6. Aufl. § 19 Rn. 177).

26 (2) Eine Gegenauffassung verneint hingegen die Notwendigkeit einer Kostenobergrenze hinsichtlich formularmäßig umzulegender Wartungskosten an Gemeinschaftseinrichtungen. Im Unterschied zu Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten handele es sich um wiederkehrende Kosten aus vorbeugenden Maßnahmen. In der Überbürdung solcher Kosten auf den Mieter liege keine Abweichung vom gesetzlichen Leitbild des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB und damit keine unangemessene Benachteiligung des Mieters. Denn anders als bei Instandhaltungskosten für Gemeinschaftsanlagen würden dem Mieter hiermit keine Pflichten übertragen, die nicht durch seinen Mietgebrauch veranlasst seien oder in seiner Risikosphäre lägen. Zwar gehörten auch Wartungskosten zur Erhaltungslast der Mietsache. Sie seien aber Betriebskosten, die nach § 556 BGB sogar für

Wohnraummietverhältnisse in vollem Umfang ohne Kostenobergrenze durch Formularvertrag auf den Mieter umgelegt werden könnten. Wartungskosten gehörten auch nicht zu Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungskosten, sodass es sich auch unter diesem Gesichtspunkt um Betriebskosten handele. Der Mieter sei insoweit vor überhöhten Forderungen durch das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot geschützt, das den Vermieter dazu verpflichte, den Mieter von der Umlegung nicht erforderlicher Kosten freizustellen (OLG Karlsruhe ZfIR 2026, 372, 375 f.; OLG Dresden Urteil vom 17. November 2017 - 5 U 953/17 - BeckRS 2017, 165525 Rn. 17; OLG Frankfurt NZM 2016, 264 f.; Menck ZMR 2023, 165, 176; Burbulla ZMR 2026, 853, 855 ff.; BeckOGK/Hörndler [Stand: 1. Oktober 2026] BGB § 578 Rn. 173; Neuhaus Handbuch der Geschäftsraummiete 8. Aufl. Kap. 10 Rn. 184).

27 cc) Die zuletzt genannte Auffassung ist zutreffend.

28 Klauseln, die dem Mieter formularmäßig (nur) die Wartungskosten an Gemeinschaftsanlagen ohne Kostenobergrenze überbürden, für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten jedoch eine Kostenobergrenze vorsehen, benachteiligen diesen auch nicht unangemessen im Sinne des § 307 Abs. 1 BGB. Denn die Umlage von Wartungskosten für Gemeinschaftsanlagen auf den Mieter weicht nicht in einem solchen Ausmaß vom gesetzlichen Leitbild ab, dass eine Kostenobergrenze zwecks Vermeidung unangemessener Benachteiligungen zwingend geboten wäre. Bereits in § 2 der für die Wohnraummiete geltenden Betriebskostenverordnung ist geregelt, dass Wartungskosten für bestimmte Anlagen zu den Betriebskosten gehören und als solche ohne Kostenobergrenze auf den Mieter umgelegt werden können. Diese Regelung ist Ausdruck des dem Leitbild des Mietvertrags nicht grundsätzlich fremden Gedankens, die für die regelgerechte Aufrechterhaltung des Betriebs auch von Gemeinschaftsanlagen anfallenden Kosten auf den Mieter umzulegen. Eine in der Gewerberaummiete

verwendete Klausel, die den in § 2 BetrKV angelegten Grundsatz auf weitere Gemeinschaftsanlagen ausdehnt, verstößt nicht gegen das Verbot unangemessener Benachteiligung.

29 Anders als bei Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten ohne Obergrenze werden durch eine solche Regelung auch keine unangemessenen Kostenbelastungen ausgelöst. Die Kosten einer reinen Wartung sind in der Regel überschaubar. Dem Mieter werden dadurch insbesondere keine Kosten für die Behebung anfänglicher Mängel bzw. bereits vorhandener Abnutzungen durch Reparatur oder Erneuerung überbürdet, die nicht durch seinen Mietgebrauch veranlasst sind und deren Höhe für ihn nicht überschaubar wäre. Auch werden ihm keine Kosten für Schäden auferlegt, die von Dritten verursacht worden sind, für deren Handeln er keine Verantwortung trägt. Anders als bei Instandhaltungsrückständen kumuliert sich der Wartungsaufwand zudem regelmäßig nicht, wenn Wartungen in der Vergangenheit versäumt wurden.

30 dd) Das Vorstehende steht auch nicht in Widerspruch zu der Senatsrechtsprechung (Senatsurteile vom 10. September 2014 - XII ZR 56/11 - NZM 2014, 830 und vom 26. September 2012 - XII ZR 112/10 - NZM 2013, 85), wonach Klauseln, mit denen Kosten der Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen ohne Obergrenze auf den Mieter umgelegt werden, insgesamt unwirksam sind und nicht im Wege der sogenannten geltungserhaltenden Reduktion auf den gerade noch zulässigen Inhalt, nämlich die Überbürdung der reinen Wartungskosten, zurückgeführt und insoweit aufrechterhalten werden können. Denn nur wenn sich eine Formularklausel sinnvoll in einen inhaltlich zulässigen und in einen unzulässigen Regelungsteil trennen lässt, ist die Aufrechterhaltung des zulässigen Teils rechtlich unbedenklich (vgl. Senatsurteil vom 6. April 2016 - XII ZR 29/15 - NZM 2016, 585 Rn. 20 mwN). Das ist bei Klauseln, die die Kosten der Wartung und Instandhaltung einheitlich dem Mieter auferlegen, jedoch

deshalb nicht der Fall, weil derartige Klauseln gerade darauf angelegt sind, die verschiedenen Kostenarten nicht zu trennen, sondern einheitlich alle anfallenden Kosten zu Lasten des Mieters zu behandeln. Mit dieser Zielrichtung sind sie insgesamt unwirksam.

31 c) Die Klausel ist auch im Zusammenspiel mit der in derselben Klausel enthaltenen Überbürdung von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten wirksam. Denn diese enthält die erforderliche Kostenbegrenzung auf hier 5 % der jährlichen Umsatzmiete. Bedenken gegen die Höhe der Obergrenze sind weder vorgebracht noch ersichtlich (vgl. etwa Bub/Treier MietR-HdB/Ramm 6. Aufl. § 19 Rn. 154; Guhling/Günter/Boerner Gewerberaummiete 3. Aufl. § 535 BGB Rn. 121; Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummiete-HdB/Hübner 5. Aufl. § 13 Rn. 146).

32 2. Anschlussrevision der Klägerin

33 Die Anschlussrevision betrifft einen Anspruch, der mit der zugelassenen (Haupt-)Revision in rechtlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang steht (vgl. Senatsbeschluss vom 18. Februar 2015 - XII ZR 199/13 - NJW-RR 2015, 690 Rn. 31 mwN), und ist zulässig. Sie ist jedoch unbegründet.

34 a) Die Klägerin wendet sich mit ihrem Anschlussrechtsmittel gegen die Zurückweisung ihres Begehrens auf Rückzahlung der Betriebskosten zu den Positionen der Aufzugswartung für die Jahre 2015 bis 2017 in Höhe von 2.230,44 €. Diese seien vom Oberlandesgericht zu Unrecht als umlagefähige Betriebskosten im Sinne des durch § 5.2.2 des Vertrags in Bezug genommenen § 2 Nr. 7 BetrKV angesehen worden, obwohl die Beklagte diese als Wartungskosten im Sinne von § 5.2.3 des Vertrags in die Nebenkostenabrechnung eingestellt habe.

35 Damit kann die Anschlussrevision jedoch nicht durchringen. Denn nach der - wirksamen - Vertragsklausel § 5.2.3 lit. b können die Wartungskosten an den Aufzügen unabhängig davon umgelegt werden, ob sie dem Begriff der Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung unterfallen.

36 b) Ebenfalls ohne Erfolg begehrt die Anschlussrevision die Rückzahlung der für das Jahr 2015 umgelegten Instandsetzungskosten in Höhe von 1.402,43 € sowie umgelegter Aufzugswartung in Höhe von 678,22 € mit dem Argument, das Oberlandesgericht habe ihr Bestreiten des Kostenanfalls nicht als unbeachtlich behandeln dürfen. Die Beklagte hatte diese Positionen in ihrer Nebenkostenabrechnung hinreichend konkret aufgeführt. Das Oberlandesgericht hat die Anforderungen an ein substantiiertes Bestreiten des Anfalls durch die Klägerin im vorliegenden Fall nicht überspannt, indem es ihr auferlegt hat, ihre Einwendungen gegen die Nebenkostenabrechnung näher zu spezifizieren, nachdem sie gemäß § 259 BGB innerhalb der Verjährungsfrist Einsicht in die Belege hätte verlangen können (vgl. BGH Beschluss vom 13. September 2011 - VIII ZR 45/11 - NZM 2012, 96 Rn. 6). Soweit die Anschlussrevision für diese beiden Kostenpositionen auf die vermeintliche Gesamtnichtigkeit der Klausel abstellt, geht dies wegen der Wirksamkeit der vertraglichen Regelung ins Leere.

Guhling Nedden-Boeger Pernice

Recknagel Fitterer

Vorinstanzen:
LG Schwerin, Entscheidung vom 10.11.2022 - 21 HKO 62/19 -
OLG Rostock, Entscheidung vom 08.10.2025 - 3 U 109/22 -

Verkündet am:
11. November 2026
Pfirrmann, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle