

Achtung bei Klauseln mit Aufrechnungsverboten – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts Brandenburg (OLG Brandenburg) vom 19.02.2019, 3 U 59/17

I.

Vermieter, aber auch Verkäufer und Werkunternehmer und sonstige Anbieter von Dienstleistungen sind oft darauf angewiesen, mit Zahlungen ihrer Vertragspartner ihrerseits Forderungen zu begleichen, etwa gegenüber Banken oder Lieferanten. Umso ärgerlicher ist es, wenn der Vertragspartner sich seiner Zahlungspflicht durch Aufrechnung entledigt. Zwar fällt dann auch eine Gegenforderung weg, die erhoffte Liquidität bleibt aber aus. Daher finden sich in vielen Mietverträgen, aber auch Werk-, Dienst- oder Kaufverträgen Klauseln, welche die Aufrechnung des anderen Vertragspartners verhindern sollen. Die Entscheidung des OLG Brandenburg zeigt, dass bei der Wortwahl aufgepasst werden muss.

II.

Der Beklagte hatte Gewerbeobjekte zum Betrieb eines Versicherungsbüros angemietet. Über das Vermögen des Vermieters ist das Insolvenzverfahren eröffnet worden. Der Insolvenzverwalter begehrt von der Beklagten Restmietforderungen und Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen. In dem Mietvertrag der Beklagten ist u.a. geregelt, dass der Mieter gegenüber der Miete oder sonstigen Forderungen des Vermieters weder mit Gegenforderungen aufrechnen, noch eine Mietminderung oder Zurückbehaltungsrechte ausüben könne, es sei denn, dass Forderungen des Mieters vom Vermieter anerkannt oder rechtskräftig festgestellt seien. Weiter ist auch geregelt, dass der Mieter nur dann Schadensersatz- oder Minderungsansprüche wegen Mängeln der Mietsache oder wegen Störungen im Betrieb des Mietobjektes und seiner technischen Einrichtungen habe, wenn der Vermieter den Mangel oder die Störung vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht habe oder der Vermieter mit der Mangelbeseitigung vorsätzlich oder grob fahrlässig in Verzug gerate. Im April 2011 kam es zu einem Wassereintritt in den Gewerberäumen. Anfang September 2011 kam es zu einem weiteren Wassereintritt. Der Vermieter ließ zwar die Ursache untersuchen, unterließ aber eine Reparatur. Es kam am 21.09.2011 zu einem Rohrbruch welcher die Gewerberäume mit Fäkalien verunreinigte. Die Beklagte berief sich darauf, wegen dieser Mängel mit Gegenansprüchen gegen die Miete aufrechnen zu können.

Erstinstanzlich ist die Beklagte weitgehend zur Zahlung verurteilt worden. Das OLG Braunschweig hat auf die Berufung hin den Zahlungsbetrag reduziert. Die Beklagte sei mit der Aufrechnung nicht durch das geregelte Aufrechnungsverbot gehindert, da dieses die Aufrechnung in das Belieben des Vermieters stelle und selbst unbestrittene Forderungen, bei denen der Vermieter die Aufrechnung verweigere nicht zur Aufrechnung genutzt werden dürften. Auch die Beschränkung der Minderungsansprüche sei unwirksam. Die Klausel sei so formuliert, dass jedenfalls der Eindruck entstehe, dass auch eine Rückforderung überzahlter Beträge nach ungerechtfertigter Bereicherung ausgeschlossen werde. Außerdem stellte das OLG Braunschweig fest, dass der Vermieter schuldhaft versäumt habe im September 2011 den Riss an der Abwasserleitung zeitnah zu beseitigen. Zwar habe der Vermieter den Schaden zeitnah untersuchen lassen, nicht aber die Reparatur rechtzeitig vorgenommen. Im Ergebnis hat das Oberlandesgericht dann nur einen Teil der zur Aufrechnung gestellten Gegenansprüche bejaht, so dass die Beklagte teilweise weiterhin zur Zahlung verpflichtet bleibt.

III.

1.

Grundsätzlich ist es möglich, in Allgemeinen Geschäftsbedingungen die Möglichkeit eine Zahlungsverpflichtung durch Aufrechnung erlöschen zu lassen auszuschließen. Allerdings kann durch allgemeine Geschäftsbedingungen nicht die Befugnis genommen werden, mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufzurechnen. Einer rechtskräftig festgestellten Forderung stehen Forderungen gleich, welche zwar noch nicht rechtskräftig festgestellt sind, bei denen es aber nur noch pure Förmerei wäre, auf die Rechtskraft zu warten.

- Beispiel:**
1. K kauft von V einen Pkw. Nach dem Kauf geht die Benzinleitung kaputt. K und V sind sich darüber einig, dass der Mangel bereits bei Übergabe des Fahrzeugs vorlag.
 2. K kauft wiederum von V einen Pkw und es geht wiederum die Benzinleitung kaputt. V bestreitet allerdings, dass der Mangel bei Übergabe vorlag. Es kommt zum Gerichtsverfahren und ein gerichtlich bestellter Sachverständiger stellt zweifelsfrei fest, dass der Mangel bei Übergabe vorlag. Das Gericht bestimmt Termin zur Verkündung der Entscheidung.
 3. K kauft von V wiederum einen Pkw und es kommt wiederum zu einem Defekt an der Benzinleitung. Es kommt wiederum zu einem Gerichtsverfahren welches mit einem Urteil abschließt, in welchem der Mangel festgestellt wird. Das Urteil wird rechtskräftig.

In Beispiel 1 ist der Mangel zwischen den Parteien unbestritten. In Beispiel 3 wird das Urteil welches den Mangel feststellt rechtskräftig und kann daher nicht mehr verändert werden. In Beispiel 2 liegt zwar noch keine Rechtskraft vor, da der Mangel aber zweifelsfrei durch den Gerichtsvollzieher festgestellt wurde wäre es pure Förmerei auf den Eintritt der Rechtskraft zu warten.

Eine Klausel, welche eine Aufrechnung ausschließen würde, obgleich einer der 3 Beispielsfälle vorliegt, ist unzulässig. In der besprochenen Entscheidung sollte der Mieter nur mit anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Mängeln aufrechnen können. Hier liegt wie vom OLG Braunschweig zutreffender Weise erkannt hat, eine unangemessene Benachteiligung vor. „Anerkennen“ ist mehr, als Nichtbestreiten. Nichtbestreiten beschränkt sich darauf, keinen Widerspruch gegen eine Mangelanzeige vorzubringen. „Anerkenntnis“ ist die aktive Aussage, dass der Mangel akzeptiert wird. Eine Klausel, die eine Aufrechnung nur zulässt, wenn ein aktives Anerkenntnis vorliegt, hindert den Vertragspartner daran aufzurechnen, solange dieses Anerkenntnis nicht vorliegt.

2.

Um die Liquidität des Verwenders von Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht zu gefährden ist es grundsätzlich ebenso zulässig, den Vertragspartner darauf zu verweisen, Minderungs- oder Schadensersatzansprüche wegen Mängeln in einem separaten Klageverfahren geltend zu machen und zunächst das volle Entgelt zu zahlen. Nicht zulässig ist es allerdings, den Vertragspartner gänzlich die Möglichkeit zu nehmen, Rückzahlungsansprüche wegen Mängeln geltend zu machen. Dies würde darauf hinauslaufen, dass Mängelansprüche indirekt ausgeschlossen werden. Auch dies ist nach den AGB-rechtlichen Vorschriften nicht zulässig (siehe § 309 Nr. 8b BGB). Ebenso unzulässig ist es, bei dem Vertragspartner auch nur den Eindruck zu erwecken, er sei mit Ansprüchen wegen ungerechtfertigter Bereicherung ausgeschlossen. Wichtig ist es daher entsprechende Klauseln so zu formulieren, dass dieser Eindruck nicht auftritt.

3.

Schließlich ist die Entscheidung des OLG auch im Hinblick darauf bemerkenswert, dass nochmals hervorgehoben wird, wie wichtig es ist Mängel schnell zu beseitigen. Hier lag zwischen Untersuchung und erneuten Wassereinbruch nur knapp eine Woche. Schon dies hat das OLG als zu langsam seitens des Vermieters angesehen.

IV.

In Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Aufrechnungsverbote und das Verbot einer Minderung grundsätzlich vorgesehen werden. Bei beiden Rechtsinstituten ist der Ausschluss aber nicht grenzenlos möglich. Hier ist daher eine sorgfältige Formulierung notwendig. Hierfür ist anwaltliche Beratung empfehlenswert.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.