

Klausel im Gewerbemietvertrag: Kann § 537 Abs. 2 BGB formularmäßig ausgeschlossen werden?

Ein formularmäßiger Ausschluss von § 537 Abs. 2 BGB benachteiligt den Mieter auch in Gewerbemietverträgen unangemessen und ist unwirksam. (LS der Verf.)

BGH, 19.12.2007 – XII ZR 13/06 – www.bundesgerichtshof.de

zur Frage, wann sich der Mieter ausnahmsweise nicht auf § 537 Abs. 2 BGB berufen darf, s. Info M 2008, 119 (in dieser Ausgabe)

Der Fall: Es geht um einen Messestand für eine Messe im Oktober 2003. Das Anmeldeformular nimmt Bezug auf die Teilnahmebedingungen des Veranstalters. Hier ist u.a. geregelt, dass sich der Aussteller verpflichtet, an der Messe teilzunehmen und den Stand während der gesamten Messedauer zu betreiben. Für den Fall, dass er den Stand auch am letzten Aufbau- und Abbautag nicht bezogen haben sollte, ist es dem Veranstalter gestattet, über den Stand anderweitig zu verfügen. Auf § 537 Abs. 2 BGB soll sich der Veranstalter nicht berufen dürfen.

Ein Mieter weigert sich, seinen Stand zu beziehen und die vor-schüssig fällige Miete zu bezahlen. Der Vermieter überlässt daraufhin den Stand unentgeltlich anderen Ausstellern, fordert jedoch die vereinbarte Standmiete von rd. 73.000 €. Der Mieter beruft sich u.a. auf § 537 Abs. 2 BGB; der Vermieter auf dessen Ausschluss.

§ 537 BGB Entrichtung der Miete bei persönlicher Verhinderung des Mieters
(2) Solange der Vermieter infolge der Überlassung des Gebrauchs an einen Dritten außerstande ist, dem Mieter den Gebrauch zu gewähren, ist der Mieter zur Entrichtung der Miete nicht verpflichtet.

Hintergrund: Nach der h.L. verstößt ein formularmäßiger Ausschluss von § 537 Abs. 2 BGB sowohl in Wohnraum- als auch in Gewerbemietverträgen gegen § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB und ist unwirksam (Staudinger (*Emmerich*), BGB, 2006, § 537 Rdn. 38; MüKo (*Bieber*), BGB, 7. Aufl. 2008, § 537 Rdn. 17; Palandt (*Weidenkaff*), BGB, 66. Aufl. 2007, § 537 Rdn. 3; Ermann (*Jendrek*), 11. Aufl. 2004, § 537 Rdn. 1; Bub/Treier (*Brunn*), Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl. 1999, Kap. III A Rdn. 130; *Lammel*, Wohnraummietrecht, 3. Aufl. 2007, § 537 Rdn. 6).

§ 307 BGB Inhaltskontrolle

(1) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist.

(2) Eine unangemessene Benachteiligung ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung
1. mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist. [...]

Die Entscheidung: Der BGH bestätigt die h.L. und hält einen formularmäßigen Ausschluss von § 537 Abs. 2 BGB für unwirksam. „Denn die formularmäßige Abweichung von der Regelung, dass der Mieter zur Errichtung der Miete nicht verpflichtet ist, solange der Vermieter den Gebrauch der Mietsache nicht gewähren kann, widerspricht wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung und hält deshalb einer Inhaltskontrolle nach § 307 BGB nicht stand.“ (Verweis u.a. auf Staudinger (*Emmerich*), a.a.O.; Ermann (*Jendrek*), a.a.O.; Bub/Treier (*Brunn*), a.a.O.). Zweck des § 537 Abs. 2 BGB sei es, das Gleichgewicht zwischen den gegenseitigen Hauptleistungspflichten, nämlich der Gebrauchsüberlassung des Vermieters (§ 535 Abs. 1 BGB) und der Zahlungspflicht des Mieters (§ 535 Abs. 2 BGB), zu wahren. Durch den Ausschluss von § 537 Abs. 2 BGB werde aber die gesetzlich geregelte Rechtsstellung der Vertragsparteien und die angemessene Verteilung des Vertragsrisikos unangemessen zum Nachteil des Mieters verändert.

Die Bestimmung in der Teilnahmebedingung des Veranstalters, wonach sich der Mieter nicht auf § 537 Abs. 2 BGB berufen könne, sei daher unwirksam. Daran ändere auch die vereinbarte Betriebspflicht nichts. Zwar könne die Betriebspflicht mit weiteren Umständen des Einzelfalls dazu führen, dass der Mieter rechtsmissbräuchlich handelt, wenn er sich auf eine Befreiung von der Mietzahlung nach § 537 BGB beruft. Die Betriebspflicht allein rechtfertige jedoch nicht den generellen Ausschluss von § 537 Abs. 2 BGB.

Praxishinweis Vertragsprüfung: Nach dieser Grundsatzentscheidung gehört die Suche nach einem Ausschluss von § 537 Abs. 2 BGB zum ABC der Vertragsprüfung.



RA in FA in MuW Sandra Walburg, Berlin
walburg@baustein-verlag.de