ZfIR 2012, A 4

OLG Celle: Gewerbliches Mietrecht – Minderungs- und Aufrechnungsbeschränkung

Das OLG Celle entschied, dass eine Klausel, wonach die Pachtminderung und die Aufrechnung gegenüber dem Pachtanspruch des Verpächters ausgeschlossen sind, soweit die Forderungen nicht rechtskräftig festgestellt oder unbestritten sind, wirksam ist. Dem stehe auch nicht entgegen, dass der BGH bei einem Werkvertrag ein formularmäßiges Aufrechnungsverbot als unwirksam angesehen hat (**OLG Celle, Urt. v. 22.3.2012 – 2 U 127/11**).

Die Leitsätze der Entscheidung lauten:

1. Die höchstrichterliche Rechtsprechung (vgl. BGH NJW 2011, 1729; BGHZ 163, 274) zur Unwirksamkeit eines formularmäßigen Aufrechnungsverbots in einem Abrechnungsverhältnis aus einem Werkvertrag steht nicht der Annahme entgegen, dass eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Pachtvertrages über Gewerberäume enthaltene Klausel als wirksam anzusehen ist, wonach

Pachtminderung und Aufrechnung gegenüber dem Pachtanspruch des Verpächters ausgeschlossen sind, soweit die Forderungen nicht rechtskräftig festgestellt oder unbestritten sind.

2. Die von dem Verpächter von Gewerberäumen gegenüber einem Kaufmann verwendete Klausel „Der Pächter hat das Inventar zu erhalten und entsprechend den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft zu ersetzen. Er trägt auch die Gefahr des zufälligen Untergangs. Die ersatzweise angeschafften Inventarstücke sind Eigentum des Pächters“ hält einer Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB stand.

(c) 2025 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG