



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

XII ZR 120/13

Verkündet am:  
26. November 2014  
Breskic,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 307 Abs. 1 Bb, 535 Abs. 1 Satz 2

- a) Zur Abgrenzung zwischen einem Mietvertrag über Geschäftsräume und einem Immobilienleasingvertrag.
- b) In einem Immobilienleasingvertrag wird der Leasingnehmer durch eine in vorformulierten Vertragsbedingungen enthaltene Regelung, mit der ihm die Instandhaltungspflicht für das von ihm genutzte Gebäude übertragen wird, nicht unangemessen benachteiligt.

BGH, Urteil vom 26. November 2014 - XII ZR 120/13 - OLG München  
LG München I

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. November 2014 durch den Vorsitzenden Richter Dose und die Richter Dr. Klinkhammer, Dr. Günter, Dr. Botur und Guhling

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des Oberlandesgerichts München - 32. Zivilsenat - vom 4. Juli 2013 abgeändert.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts München I - 15. Zivilkammer - vom 17. August 2012 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten der Rechtsmittelverfahren zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger begehrt die Feststellung, dass die Beklagte als Mieterin von gewerblich genutzten Räumen zur Renovierung der Außenfassade des Gebäudes verpflichtet ist, sobald eine umfangreiche Baumaßnahme auf einem benachbarten Grundstück abgeschlossen ist.
- 2 Der Kläger ist Eigentümer eines Geschäftshauses, in dem die Beklagte Teilflächen angemietet hat.

3 Bis zum 31. März 2006 war die D. GmbH Mieterin der Gesamtfläche des Anwesens. Vertragsgrundlage war ein mit "Anlagen-Mietvertrag (Leasingvertrag)" überschriebener Vertrag vom 5. Mai 1983, der als Anlage B zu einem am gleichen Tage notariell beurkundeten Vertrag (nachfolgend: Rahmenvertrag) abgeschlossen wurde. § 11 Nr. 4 des Anlagen-Mietvertrags lautet:

"Alle Instandhaltungsarbeiten und erforderlichen Reparaturen übernimmt die Mieterin auf eigene Kosten, auch wenn die Schäden durch höhere Gewalt verursacht wurden."

4 Der als "Kaufvertrag, Leasingvertrag mit Bestellung eines Ankaufsrechts, Generalübernehmervertrag" bezeichnete notarielle Rahmenvertrag enthält in Anlage A einen Kaufvertrag, durch den die ehemalige Vermieterin das Grundstück, auf dem das Geschäftshaus errichtet werden sollte, erwarb. Anlage C enthält einen Generalübernehmervertrag, mit dem die D. GmbH von der ehemaligen Vermieterin mit der schlüsselfertigen Herstellung des Bürogebäudes beauftragt wurde. In Anlage D vereinbarten die Vertragsparteien ein mit einer Vormerkung gesichertes Recht der D. GmbH zum Ankauf der Immobilie bei Beendigung des Mietverhältnisses zu dem Wert, der sich aus den Gesamtinvestitionen abzüglich der in den Jahresmieten verrechneten Abschreibungen ergibt. Dabei ist im Innenverhältnis der D. GmbH zu ihren beiden Gesellschaftern die Reihenfolge der Ausübungsberechtigten dahingehend geregelt, dass das Ankaufsrecht vorrangig den Gesellschaftern zu gleichen Teilen, danach jedem der beiden Gesellschafter allein und zuletzt der Gesellschaft zustehen sollte.

5 Nachdem das Mietverhältnis mit der D. GmbH zum 31. März 2006 beendet wurde, schlossen der Kläger und die Rechtsvorgängerin der Beklagten am 1. April 2006 einen Mietvertrag über Teilflächen des Anwesens. Dieser enthält in § 7 folgende Regelung:

"... Große Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere an Außenwänden, an den Treppenhäusern und am Dach, sind Sache des Vermieters."

6 Am 12. April 2006 trafen der Kläger und die Rechtsvorgängerin der Beklagten eine weitere Vereinbarung mit folgendem Wortlaut:

"Aufgrund einer Vereinbarung zwischen den Parteien wird die Mieterin ab dem 01.04.2006 statt der Gesamtfläche des Anwesens..., nur mehr eine Teilfläche anmieten. Die Mieterin ist nach dem zwischen den Parteien bis zum 31.03.2006 bestehenden Mietvertrag verpflichtet, die Mieträume bei Rückgabe an den Vermieter umfassend zu renovieren. Diese Renovierungsverpflichtung erstreckt sich somit auf die künftig von der Mieterin nicht mehr gemieteten Räume. Die Kosten hierfür belaufen sich nach einer zwischen den Parteien der Höhe nach unstreitigen Ermittlung auf € 252.974 (s. Anlage).

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien Folgendes:

1. Die Mieterin zahlt an den Vermieter € 250.000 (i.W.: Euro zweihunderttausend) brutto.
2. Die Zahlung des genannten Vergleichsbetrages erfolgt in zwei Raten zu je € 125.000, fällig am 30.04.2006 sowie am 15.06.2006.
3. Damit sind die Ansprüche des Vermieters auf die Renovierung derjenigen Flächen des Anwesens H. str. 20, M., die ab dem 01.04.2006 nicht mehr Gegenstand des Mietvertrages zwischen den Parteien sind, abgegolten.

4. Die Erfüllung des Anspruchs des Vermieters entsprechend dem bisherigen Mietverhältnis auf die Renovierung der ab 01.04.2006 gemieteten Räume wird von der Mieterin übernommen."

7 In dem Vergleichsbetrag waren die von einem Gutachter ermittelten Kosten für die Renovierung der Außenfassade nicht enthalten.

8 Nachdem Ende des Jahres 2010 Streit darüber entstand, ob die Beklagte aufgrund der in dem Anlagen-Mietvertrag vom 5. Mai 1983 enthaltenen Instandhaltungsklausel verpflichtet ist, die Fassade zu renovieren, vereinbarten die Parteien, dass der Kläger die Möglichkeit erhält, bis zum 31. März 2011 eine entsprechende Feststellungsklage zu erheben.

9 Das Landgericht hat der vorab am 30. März 2011 per Fax eingegangenen Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht die landgerichtliche Entscheidung abgeändert und die Klage abgewiesen. Hiergegen wendet sich der Kläger mit der zugelassenen Revision.

#### Entscheidungsgründe:

10 Die Revision ist begründet. Sie führt zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und zur Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

#### I.

11 Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung wie folgt begründet:

12 Die Beklagte sei nicht verpflichtet, die Fassade des Geschäftsgebäudes zu renovieren, da die in dem Anlagen-Mietvertrag vom 5. Mai 1983 unter § 11

Nr. 4 enthaltene Verpflichtung unwirksam und daher von der Beklagten nicht übernommen worden sei.

13 Die Fassadenrenovierungspflicht sei von der Beklagten oder ihrer Rechtsvorgängerin auch nicht durch die Regelung in § 7 des Mietvertrags vom 1. April 2006 oder durch die Vereinbarung vom 12. April 2006 übernommen worden. Durch die letztgenannte Vereinbarung sollte die Renovierungspflicht nicht übernommener Büroräume pauschal durch Zahlung von 250.000 € abgegolten und die aus dem ursprünglichen Mietvertrag folgenden Pflichten lediglich hinsichtlich der nunmehr gemieteten Räume übernommen werden.

14 Zwar sei das Landgericht auf Grund der von ihm festgestellten Tatsachen von einer mündlichen Übernahmevereinbarung bezüglich der Fassadenrenovierung ausgegangen. Dies habe auch das Berufungsgericht seiner Verhandlung und Entscheidung zugrunde zu legen. Eine isolierte mündliche Verpflichtung zur Fassadenrenovierung sei aber nicht anzunehmen, da der vom Landgericht vernommene Zeuge nur Pflichten der D. GmbH im bestehenden Umfang zu Lasten der Rechtsvorgängerin der Beklagten übernehmen und keine neuen Pflichten habe begründen wollen.

15 § 11 Nr. 4 des Anlagen-Mietvertrags vom 5. Mai 1983 sei indes wegen Verstoßes gegen § 9 Abs. 2 Nr. 1 AGBG (heute § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB) unwirksam, wobei unerheblich sei, ob man den Vertrag als Immobilienleasingvertrag oder Triple-net-Mietvertrag bezeichnete.

16 Da unstreitig sei, dass die damalige Vermieterin den Muster-Leasing-Vertrag mehrfach verwendet habe oder habe verwenden wollen und dass jedenfalls das Muster dem Vertrag zu Grunde gelegen habe, sei sie auch dann Verwenderin, wenn die ehemalige Mieterin diese Vertragsbedingungen im Hinblick darauf bereits in ihr Angebot aufgenommen und damit formal in den Ver-

tragsabschluss eingeführt habe. Eine Individualvereinbarung liege nicht vor, weil die damalige Vermieterin nicht die Bereitschaft gehabt habe, § 11 Nr. 4 des Anlagen-Mietvertrags zur Disposition zu stellen. Dafür spreche, dass sie keinerlei Kostenrisiko für das Objekt und dessen Betrieb habe tragen wollen. Im Übrigen treffe die Darlegungs- und Beweislast für das Aushandeln im konkreten Fall den Verwender von allgemeinen Geschäftsbedingungen, hier also die ehemalige Vermieterin bzw. den Kläger.

17 § 11 Nr. 4 des Anlagen-Mietvertrags überbürde dem Mieter alle Instandsetzungsarbeiten und erforderlichen Reparaturarbeiten, auch wenn sie auf höherer Gewalt beruhten. Dies bedeute, dass der Mieter nicht nur die normale Abnutzung zu tragen habe, sondern auch den zufälligen Untergang auf Grund nicht vorhersehbarer Vorkommnisse. Bei der Beurteilung der Wirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen sei die für den Nichtverwender feindlichste Auslegung zu Grunde zu legen. Im ungünstigsten Fall müsse der Mieter bei einem schweren Schaden, ohne dass ihn ein Verschulden getroffen habe, sehr umfassende Reparaturen bis hin zur teilweisen Neuerrichtung des Gebäudes ausführen, und dies auch noch kurz vor Mietzeitende.

18 Diese sehr weit gehende Verpflichtung weiche von dem wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung im Mietrecht, wonach der Vermieter das Sachrisiko trage, ab und verstoße damit gegen den im Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden § 9 Abs. 2 Nr. 1 AGBG (heute § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Diese Auffassung entspreche jedenfalls für Mietverträge der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und mehrerer Oberlandesgerichte.

19 Wenngleich das Mieterrisiko durch die von der Mieterin abzuschließende Gebäudeversicherung gemildert werde, führe die Vereinbarung der Versicherungspflicht nicht dazu, dass die Instandsetzungs- und Reparaturklausel als wirksam zu beurteilen sei. Die sich aus der Klausel ergebenden Verpflichtungen

der Mieterin seien nicht auf die von der pflichtgemäß abgeschlossenen Versicherung übernommenen Risiken beschränkt. Ferner trage die Mieterin alle mit der Instandsetzung verbundenen Baurisiken.

20            Zwar wäre eine Vertragsklausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht zu beanstanden, die dem Mieter alle Instandhaltungsarbeiten und erforderlichen Reparaturen auf eigene Kosten überbürde, die von ihm verschuldet seien oder auf der normalen Abnutzung beruhten. Doch sei eine dahingehende geltungserhaltende Reduktion der Klausel ausgeschlossen. Es sei auch nicht möglich, die Klausel einfach durch Streichen der Worte "auch wenn die Schäden durch höhere Gewalt verursacht wurden" zu teilen, da auch der Rest noch bei der für den Nichtverwender feindlichsten Auslegung dahingehend verstanden werden könne, dass auch Instandsetzungen, die durch höhere Gewalt entstanden sind, vom Mieter zu tragen seien.

21            Es spreche zwar vieles dafür, dass die verwendete Klausel dann wirksam wäre, wenn dem Mieter ein Erwerbsrecht eingeräumt würde, weil er es dann in der Hand habe, von seinen Aufwendungen für die Reparaturen durch Ausübung des Rechts zu profitieren. Das in Anlage D des Rahmenvertrags vereinbarte Ankaufsrecht reiche hierfür jedoch wegen der dort geregelten Reihenfolge der Ausübungsberechtigten nicht aus.

## II.

22            Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht in vollem Umfang stand.

23            1. Zutreffend ist das Berufungsgericht allerdings zunächst davon ausgegangen, dass sich eine Verpflichtung der Beklagten zur Renovierung der Ge-



bäudefassade nicht aus dem Mietvertrag vom 1. April 2006 ergibt. Dort ist in § 7 Satz 1 die Instandhaltungspflicht nur hinsichtlich der erforderlichen Reparaturen an den Mieträumen und Einrichtungen auf die Mieterin übertragen. Zur Vornahme von Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere an den Außenwänden, den Treppenhäusern und am Dach bleibt nach § 7 Satz 2 des Mietvertrags ausdrücklich der Vermieter verpflichtet.

24            2. Die Beklagte schuldet jedoch deshalb die Renovierung der Gebäudefassade, weil in § 11 Nr. 4 des Anlagen-Mietvertrags vom 5. Mai 1983 die Instandhaltung des gesamten Gebäudes wirksam auf die damalige Mieterin übertragen worden ist und die Rechtsvorgängerin der Beklagten nach den vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen, an die der Senat gebunden ist (§ 559 Abs. 2 ZPO), aufgrund einer entsprechenden mündlichen Vereinbarung mit dem Kläger diese Verpflichtung übernommen hat. Dabei kann dahinstehen, ob es sich bei der Regelung in § 11 Nr. 4 des Anlagen-Mietvertrags um eine vorformulierte Vertragsbedingung handelt, die der Inhaltskontrolle nach dem hier anwendbaren § 307 BGB (vgl. Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB) unterliegt oder die Klausel zwischen den Vertragsparteien individuell ausgehandelt worden ist. In beiden Fällen begegnet die Vertragsbestimmung keinen rechtlichen Bedenken. Durch Individualvereinbarung kann ein Mieter von Gewerberäumen grundsätzlich weitgehend zu Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten verpflichtet werden, auch wenn dies im Ergebnis zu einer verschuldensunabhängigen Haftung führt (Senatsurteil BGHZ 151, 53 = NJW 2002, 2383, 2384). Die Pflicht zur Instandhaltung des gesamten Gebäudes wäre jedoch auch dann wirksam auf die Mieterin übertragen worden, wenn es sich bei § 11 Nr. 4 des Anlagen-Mietvertrags um eine vorformulierte Vertragsbedingung handeln würde.

25            a) Soweit das Berufungsgericht hierzu die Auffassung vertritt, die Klausel in § 11 Nr. 4 des Anlagen-Mietvertrags sei nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 AGBG (richtig:

§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB) unwirksam, weil die dort enthaltene Übertragung aller Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen auf die Mieterin von den wesentlichen Grundgedanken der mietrechtlichen Risikoverteilung erheblich abweiche, kann dem nicht gefolgt werden. Denn bei der vorgenommenen AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle der Vertragsklausel hat das Berufungsgericht die Rechtsnatur des Anlagen-Mietvertrags vom 5. Mai 1983 nicht ausreichend berücksichtigt. Dieser ist auf der Grundlage der Feststellungen des Berufungsgerichts sowohl nach seiner inhaltlichen Gestaltung als auch nach dem von den Vertragsparteien verfolgten Zweck nicht als Mietvertrag, sondern als Immobilienleasingvertrag zu qualifizieren.

26           aa) Das Immobilienleasing stellt eine besondere Form des Finanzierungsleasings dar (vgl. BGHZ 106, 304 = NJW 1989, 1279), um den Erwerb von Grundstücken oder die Errichtung baulicher Anlagen zu finanzieren. Auch für einen Immobilienleasingvertrag ist daher kennzeichnend, dass der Leasinggeber dem Leasingnehmer eine Sache oder eine Sachgesamtheit gegen ein in Raten gezahltes Entgelt zum Gebrauch für eine fest vereinbarte - und beim Immobilienleasing regelmäßig lange - Vertragslaufzeit überlässt, wobei die Gefahr und Haftung für Instandhaltung, Sachmängel, Untergang und Beschädigung der Sache allein den Leasingnehmer trifft (vgl. Senatsurteil BGHZ 158, 19 = NZM 2004, 340, 342; BGH Urteil vom 11. März 1998 - VIII ZR 205/97 - NJW 1998, 1637, 1638 mwN). Der Leasingnehmer deckt mit den während der Vertragslaufzeit entrichteten Leasingraten die Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie alle Nebenkosten einschließlich der Finanzierungskosten des Leasinggebers, beim Immobilienleasing möglicherweise noch durch ein zusätzlich zu gewährendes Mieterdarlehen, vollständig ab (Engel NZM 1998, 785, 788).

27           bb) Danach stellt sich der Anlagen-Mietvertrag vom 5. Mai 1983 als ein Immobilienleasingvertrag dar, der zusammen mit den weiteren in dem notariell-

len Rahmenvertrag enthaltenen vertraglichen Regelungen allein dem Interesse der D. GmbH an der Finanzierung des Grundstückserwerbs und der Errichtung des ausschließlich von dieser Gesellschaft genutzten Geschäftsgebäudes dienen sollte.

28 (1) Dafür spricht schon, dass die ursprünglichen Vertragsparteien den Anlagen-Mietvertrag selbst in dessen Überschrift als Leasingvertrag bezeichnet haben. Auch in der Überschrift des Rahmenvertrags ist von einem "Leasingvertrag mit Bestellung eines Ankaufsrechts" die Rede. Zwar kann aus der von den Vertragsparteien gewählten Bezeichnung eines Vertrags nicht zwingend auf dessen Rechtsnatur geschlossen werden. Diese ist vielmehr nach seinem gesamten Vertragsinhalt zu bestimmen (Palandt/Weidenkaff BGB 73. Aufl. Einf. vor § 535 Rn. 15). Die gewählte Bezeichnung stellt aber jedenfalls ein Indiz dafür dar, welchen Zweck die Parteien mit dem Vertrag verfolgen wollten (BeckOK BGB/Ehlert [Stand: 1. Mai 2014] § 535 Rn. 48).

29 Entscheidend ist jedoch, dass sich der Inhalt des Anlagen-Mietvertrags von einem gewöhnlichen Mietvertrag über Geschäftsräume in erheblicher Weise unterscheidet. Bestimmende Kriterien des Mietvertrags sind die Gebrauchsüberlassung einer Sache gegen Zahlung eines regelmäßig nach Zeitabschnitten bemessenen Mietzinses. Beim Leasingvertrag tritt zu diesen auch für ihn wesentlichen Merkmalen regelmäßig hinzu, dass der Leasinggeber zum Zwecke der Befriedigung eines Investitionsbedarfs des Leasingnehmers das zum Gebrauch zu überlassende Leasinggut beschafft und vorfinanziert (BGHZ 111, 84 = NJW 1990, 1785, 1787 f.).

30 (2) Eine Gesamtschau der in dem Anlagen-Mietvertrag getroffenen Regelungen zeigt, dass der Anlagen-Mietvertrag rechtlich als Finanzierungsleasingvertrag zu qualifizieren ist.

31 So haben die Vertragsparteien in der Anlage 1 zu § 2 des Anlagen-Mietvertrags eine Mietzeit von insgesamt 30 Jahren vereinbart, während der das Mietverhältnis nur aus wichtigem Grund gekündigt werden kann (§ 13 des Anlagen-Mietvertrags). Die Haftung der Vermieterin für Fehler und Mängel bei der Vertragsdurchführung wird durch § 9 des Anlagen-Mietvertrags auf den Umfang beschränkt, in dem sie von Dritten Ersatz verlangen kann, und im Übrigen ausgeschlossen. Die von der Vermieterin im Rahmen der Abwicklung des Mietvertrags abzuschließenden Verträge bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Mieterin (§ 7 Abs. 2 des Anlagen-Mietvertrags). Bereits damit haben die Parteien in dem Anlagen-Mietvertrag Regelungen getroffen, die für einen Finanzierungsleasingvertrag typisch sind (vgl. hierzu Staudinger/Stoffels BGB [2014] Leasing Rn. 12) und einer am Leitbild der mietrechtlichen Bestimmungen orientierten Inhaltskontrolle teilweise nicht standhalten dürften (vgl. Wolf/Eckert/Ball Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts 10. Aufl. Rn. 1751).

32 Insbesondere zeigen die in dem Anlagen-Mietvertrag enthaltenen Regelungen zu den Zahlungspflichten der Mieterin, dass die für die Grundmietzeit vereinbarte Miete nicht nur das Entgelt für eine zeitlich begrenzte Gebrauchsüberlassung darstellt, wie es für einen Mietvertrag typisch wäre, sondern damit zugleich die Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie alle Nebenkosten einschließlich der Finanzierungskosten der Vermieterin abgedeckt werden sollten. In § 5 Nr. 1 des Anlagen-Mietvertrags haben die Vertragsparteien die Gesamtinvestitionskosten, also alle von der Vermieterin für den Erwerb des Grundstücks, für die Errichtung des Gebäudes und für die Finanzierung des Mietobjekts getätigten aktivierungsfähigen Aufwendungen, zur Bemessungsgrundlage für die von der Mieterin zu leistenden Zahlungen bestimmt. Auf der Grundlage der Gesamtinvestitionskosten und unter Berücksichtigung der steuerlichen Abschreibungen für das Gebäude sowie eines jährlichen Verwaltungs-

kostenbeitrags in Höhe von 0,25 % der Gesamtinvestitionskosten haben die Vertragsparteien die Jahresmieten festgelegt. Für eine Anpassung der geschuldeten Miete haben die Mietvertragsparteien nicht - wie für einen Gewerberaummietvertrag üblich - eine Staffelmiete oder eine Wertsicherungsklausel vereinbart. § 4 Nr. 3 b des Anlagen-Mietvertrags ermöglicht der Vermieterin vielmehr, zwölf Monate vor Ablauf der ersten - auf 20 Jahre festgesetzten - Mietperiode die Gesamtjahresmiete unter Berücksichtigung der dann gegebenen Kapitalmarktverhältnisse, der steuerrechtlich zulässigen Abschreibungen und der Verwaltungskosten neu festzusetzen. Damit wird der Vermieterin die Möglichkeit eingeräumt, bei höheren Aufwendungen für die Refinanzierung der Investitionskosten eine Anpassung der Jahresmiete vorzunehmen, um eine Amortisation ihrer Aufwendungen zu erreichen. Schließlich enthält der Vertrag die Verpflichtung der Mieterin, zur Abgeltung der Kosten der Zwischenfinanzierung an die Vermieterin eine Vormiete zu bezahlen (§ 4 Nr. 2 des Anlagen-Mietvertrags) und der Vermieterin ein Mieterdarlehen zu gewähren (§ 4 Nr. 4 des Anlagen-Mietvertrags).

33            Damit erfüllt der Anlagen-Mietvertrag die für einen Finanzierungsleasingvertrag kennzeichnenden Merkmale. Er enthält die für einen Leasingvertrag typischen Regelungen zur Sach- und Preisgefahr sowie zur Gewährleistung. Die vertraglichen Zahlungspflichten der Mieterin sind darauf ausgerichtet, dass sich die gesamten Aufwendungen der Vermieterin für das Leasinggut durch die während der Grundmietzeit entrichtete Miete und gegebenenfalls durch die Ausreichung eines Mieterdarlehens vollständig amortisieren.

34            Unerheblich ist insoweit, dass der Mieterin in dem Anlagen-Mietvertrag kein Ankaufsrecht eingeräumt ist. Denn einerseits ist die Vereinbarung eines Ankaufsrechts des Leasingnehmers oder eines Andienungsrechts des Leasinggebers für einen Leasingvertrag nicht begriffsnotwendig (vgl. Senatsurteil BGHZ

158, 19 = NZM 2004, 340, 342). Andererseits haben die Vertragsparteien in der Anlage D des Rahmenvertrags der ursprünglichen Mieterin ausdrücklich ein auf das Leasingobjekt bezogenes Ankaufsrecht eingeräumt.

35           Schließlich können bei der Beurteilung der Rechtsnatur des Anlagen-Mietvertrags auch nicht die weiteren in dem notariellen Rahmenvertrag vom 5. Mai 1983 enthaltenen Verträge unberücksichtigt bleiben. Der als Anlage A bezeichnete Kaufvertrag, durch den die ehemalige Vermieterin das Grundstück, auf dem das Geschäftshaus errichtet werden sollte, erwarb und der in Anlage C enthaltene Generalübernehmervertrag, mit dem die D. GmbH von der ehemaligen Vermieterin mit der schlüsselfertigen Herstellung des Bürogebäudes beauftragt wurde, zeigen, dass der Zweck des gesamten Vertragswerks allein auf die Realisierung einer Investitionsentscheidung der D. GmbH ausgerichtet war und die ehemalige Vermieterin - wie es für einen Leasinggeber typisch ist - nur zur Finanzierung des Bauvorhabens eingeschaltet worden ist.

36           b) Die rechtliche Qualifikation des Anlagen-Mietvertrags als Finanzierungsleasingvertrag führt dazu, dass - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - die Regelung zur Instandhaltungspflicht in § 11 Nr. 4 des Vertrags auch als vorformulierte Vertragsbedingung einer Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB standhalten würde.

37           aa) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB ist eine unangemessene Benachteiligung im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist. Dabei sind im Rahmen der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB auf der Grundlage einer generalisierenden Betrachtungsweise Art und

Gegenstand, Zweck und besondere Eigenart des jeweiligen Vertrags zu berücksichtigen. Die daraus folgenden unterschiedlichen Interessen führen deshalb auch zu Differenzierungen in der Beurteilung der Angemessenheit (vgl. BGH Beschluss vom 8. Januar 1986 - VIII ARZ 4/85 - NJW 1986, 2102, 2103). Auch wenn auf Finanzierungsleasingverträge in erster Linie Mietrecht anzuwenden ist (vgl. BGH Urteil vom 8. November 1989 - VIII ZR 1/89 - NJW-RR 1990, 182, 183 mwN), muss deshalb bei einer Inhaltskontrolle jeweils das Eigengepräge des Leasingvertrags unter sachgerechter Bewertung der von den Parteien typischerweise verfolgten Interessen berücksichtigt werden. Soll eine Leasingvertragsklausel daraufhin geprüft werden, ob sie mit wesentlichen Grundgedanken des Gesetzes unvereinbar ist (§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB), so ist zunächst festzustellen, ob der typische Gehalt des Leasingvertrags in der betreffenden Frage mit demjenigen eines normalen Mietvertrags übereinstimmt. Ist das nicht der Fall, so kommt eine Abweichung von einem wesentlichen Grundgedanken des Mietrechts nicht in Betracht (BGHZ 112, 65 = NJW 1990, 3016, 3017).

38

bb) Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zählt die Abwälzung der Sach- und Preisgefahr auf den Leasingnehmer und dessen damit verbundene Haftung in Fällen des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der Leasingsache zum typischen Inhalt eines Leasingvertrags (BGHZ 97, 65, 76 = NJW 1986, 1335, 1337; BGHZ 116, 278, 287 = NJW 1992, 683, 685; BGH Urteil vom 25. März 1998 - VIII ZR 244/97 - NJW 1998, 2284, 2285). Entsprechende Regelungen in allgemeinen Geschäftsbedingungen benachteiligen den Leasingnehmer daher nicht unangemessen. Das gilt auch für die weitgehende Freizeichnung des Leasinggebers von der eigenen Gewährleistung (so schon BGHZ 68, 118 = NJW 1977, 848). Dies liegt darin begründet, dass sich die Stellung des Leasingnehmers wesentlich von der des (langfristigen) Mieters unterscheidet. Während der Mieter das Objekt aus-

schließlich zur Nutzung über einen bestimmten Zeitraum erhält, erlangt der Leasingnehmer von Anfang an eine mehr dem Eigentümer als dem Mieter vergleichbare Rechtsstellung (Senatsurteil BGHZ 158, 19 = NZM 2004, 340, 342). Dies rechtfertigt es, ihn - auch bei einem Immobilienleasingvertrag (vgl. BGHZ 106, 304 = NJW 1989, 1279, 1280) - in Bezug auf die Sach- und Preisgefahr bei der Inhaltskontrolle von allgemeinen Geschäftsbedingungen ähnlich wie einen Käufer zu behandeln (Wolf/Eckert/Ball Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts 10. Aufl. Rn. 1855). Kann der Leasinggeber danach die von ihm nach den allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen zu tragende Sach- und Preisgefahr durch Regelungen in allgemeinen Geschäftsbedingungen auf den Leasingnehmer abwälzen, erfährt dieser durch eine vorformulierte Vertragsbedingung, durch die ihm die Instandhaltungsverpflichtung für das in seinem Interesse angeschaffte und von ihm genutzte Leasingobjekt übertragen wird, ebenfalls keine unangemessene Benachteiligung. Auch diese Regelung ist leasingtypisch und trägt dem berechtigten Werterhaltungs- und Sicherheitsinteresse des Leasinggebers Rechnung (Staudinger/Stoffels BGB [2014] Leasing Rn. 212).

- 39           c) War die ursprüngliche Mieterin des Bürogebäudes danach verpflichtet, die Gebäudefassade zu renovieren, hat die Rechtsvorgängerin der Beklagten diese Verpflichtung nach den Feststellungen des Berufungsgerichts durch eine entsprechende mündliche Vereinbarung mit dem Kläger - und somit nicht durch allgemeine Geschäftsbedingungen i.S.v. § 305 Abs. 1 BGB - wirksam übernommen. Das Landgericht hat aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme hierzu festgestellt, dass die Rechtsvorgängerin der Beklagten sich mündlich gegenüber dem Kläger verpflichtet hat, die Fassadenrenovierung nach dem Abschluss der Bauarbeiten auf dem benachbarten Grundstück zu übernehmen, und dass die Kosten der Renovierung der Gebäudefassade nicht von der in Nr. 1 der Vereinbarung vom 12. April 2006 geregelten Ausgleichszahlungen



erfasst werden sollten. Diese Feststellung hat auch das Berufungsgericht gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO seiner Entscheidung zugrunde gelegt. Die Revision erinnert gegen diese für sie günstige Tatsache nichts. Eine Gegenrüge wegen dieser Tatsachenfeststellungen wird von der Beklagten nicht erhoben. Deshalb hat auch der Senat diese Feststellung, die revisionsrechtlich nicht zu beanstanden ist, seiner Entscheidung zugrunde zu legen (§ 559 Abs. 2 ZPO).

40                    3. Danach kann die angegriffene Entscheidung keinen Bestand haben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann in der Sache abschließend entscheiden (§ 563 Abs. 3 ZPO), weil weitere Feststellungen nicht erforderlich sind. Das Berufungsurteil ist daher aufzuheben und die erstinstanzliche Entscheidung wiederherzustellen.

Dose	Klinkhammer	Günter
	Botur	Guhling

Vorinstanzen:  
LG München I, Entscheidung vom 17.08.2012 - 15 O 6534/11 -  
OLG München, Entscheidung vom 04.07.2013 - 32 U 3633/12 -