

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

## Überraschung!

Der BGH hat am 21.07.2010 eine höchst interessante Entscheidung getroffen, die auch für die Vertragsgestaltung von Mietverträgen von Bedeutung ist. In der Regel handelt es sich bei den von Vermietern verwendeten Mietverträgen um AGB-Verträge, auf die §§ 305 ff BGB mit all ihren negativen Konsequenzen für den Verwender anzuwenden sind.

Nach § 305 c BGB gilt: "Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die nach den Umständen, insbesondere nach dem äußeren Erscheinungsbild des Vertrags, so ungewöhnlich sind, dass der Vertragspartner des Verwenders mit ihnen nicht zu rechnen braucht, werden nicht Vertragsbestandteil."

Der BGH hat hierzu konkretisiert, dass dies dann der Fall ist, wenn eine Regelung im Mietvertrag in einem systematisch unpassenden Zusammenhang steht. Im Fall des BGH stand eine Haftungsausschlussklausel unter "¶ 6: Aufrechnung/Zurückbehaltung". Für die Praxis bedeutet dies, dass Regelungen immer unter der systematisch passenden Überschrift zu fassen sind. Anderenfalls droht, dass die jeweilige Klausel nicht Vertragsgegenstand geworden ist. Folge: Das BGB wird ergänzend herangezogen um die Lücke zu füllen. Zitat:

"Ein Überraschungseffekt im Sinne von § 3 AGBG a.F. (jetzt § 305 c BGB) kann sich aber auch aus der Stellung der Klausel im Gesamtwerk der allgemeinen Geschäftsbedingungen ergeben. Dabei kommt es allerdings nicht darauf an, an welcher Stelle des Klauselwerks die entsprechende Klausel steht, weil alle Bestimmungen grundsätzlich gleich bedeutsam sind und nicht durch die Platzierung einer Vorschrift im Klauselwerk auf deren Bedeutung geschlossen werden kann. Aus der Stellung der Klausel kann sich ein Überraschungseffekt vielmehr dann ergeben, wenn diese in einem systematischen Zusammenhang steht, in dem der Vertragspartner sie nicht zu erwarten braucht. Das ist hier allerdings der Fall. Der Ausschluss der Garantiehaftung für anfängliche Mängel ist in ¶ 6 Nr. 2 des Formularmietvertrages geregelt, der mit "¶ 6 Aufrechnung, Zurückbehaltung" überschrieben ist. (...)"

BGH vom 21.07.2010, XII ZR 189/08

Blog abonnieren (RSS)  
jetzt auch auf Twitter  
Jetzt "Fan" auf Facebook werden

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=1949>

**Related Posts** AGB-Prüfung einer Teilungerklärung

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

- Schriftformklausel in Mietverträgen
- Bei Auszug bitte in Weiß
- Spaßbieter hören von meinem Anwalt!