

Oberlandesgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 307, 538 BGB

- 1. Beruft sich ein Mieter darauf, das Mietobjekt sei bereits bei der Übergabe zu Beginn des Mietverhältnisses mangelbehaftet gewesen, so trifft den Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für eine Übergabe in mangelfreiem Zustand.**
- 2. Eine Klausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, wonach ein Gewerberaummietter, der ein Objekt unrenoviert übernommen hat, es in einem renovierten Zustand zurückzugeben hat, ist unwirksam gem. § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB, weil der Mieter verpflichtet wäre, das Objekt in einem besseren Zustand zurückzugeben, als er es selbst erhalten hat.**
- 3. Der Vermieter trägt die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die Verpflichtung zur Rückgabe in mangelfreiem Zustand durch andere vertragliche Vereinbarungen, z.B. durch eine angemessene Ausgleichszahlung, kompensiert wird. Überbürdet er dem Mieter ein Übermaß an Renovierungspflichten, trägt er das Risiko der Gesamtwirksamkeit und kann sich nicht darauf berufen, dass dadurch das vertragliche Gleichgewicht gestört wird.**
- 4. Veränderungen bzw. Verschlechterungen, die an der Mietsache durch deren vertragsgemäßen Gebrauch und trotz der Beachtung geltender Umweltstandards eingetreten sind, muss der Mieter nicht rückgängig machen. Der Vermieter hat solche Veränderungen selbst dann hinzunehmen, wenn sie erheblich sind.**

OLG Düsseldorf, Urteil vom 30.07.2019, Az.: 24 U 104/18

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 6. März 2018 verkündete Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Wuppertal teilweise abgeändert und die Klage insgesamt abgewiesen.

Die Berufung des Klägers wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Dem Kläger wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Vertrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in dieser Höhe leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Im Jahr 1997 schloss die Rechtsvorgängerin der Beklagten, die .. GmbH i.G., mit dem Voreigentümer des Grundstücks, Herrn H., einen Gewerbemietvertrag über die Hallen 2, 3, 4, 5 und 6. Das Gebäude, welches um das Jahr 1850 erbaut wurde, befindet sich auf der .. Str. in S. und besteht aus mehreren Werk- und Lagerhallen sowie Büros und Sozialräumen. Vormieter war die Firma H., welche u.a. Blankwaffen anfertigte. Dieser Unternehmensteil wurde von der Firma S. GmbH im Jahr 1997 übernommen und fortgeführt. Die .. GmbH i.G. übernahm im Wege des sog. "management buy out" den Bereich der Präzisionsfertigung und die dazu gehörenden Maschinen. Die Betriebsfläche der Firma H. betrug etwa 9.000 m². Hiervon übernahm die .. GmbH i.G. etwa 4.000 m². Die Mieträume befanden sich in einem nicht renovierten Zustand. Im Verlaufe des Mietverhältnisses firmierte die Beklagte in die jetzige GmbH um. Sie betreibt einen Zerspanungsbetrieb und ist Systemlieferant von Präzisionsbauteilen für den Fahrzeug-, Betriebs- und allgemeinen Maschinenbau. Am 19. August 1997 ging das Eigentum am Mietobjekt auf den Kläger über. Der monatliche Mietzins betrug zuletzt netto EUR 15.235,63.

Der Mietvertrag mit Zusatzanlage vom 28. November 1997 (Anl. A1, Anlagenband I = A I,I-12) enthält unter anderem folgende Regelungen:

§ 7 - Zustand der Mieträume

7.1 Die Schönheitsreparaturen übernimmt der Mieter. Instandsetzung- und Kleinreparaturen bis zu DM 1.000,-- übernimmt der Mieter je Schadenfall...

§ 15 - Instandhaltung der Mieträume

...

15.2 Der Mieter haftet dem Vermieter gegenüber für Schäden, die durch die Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht schuldhaft verursacht werden...

...

15.4 Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat.

§ 18 - Beendigung der Mietzeit

18.1 Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit vom Mieter im bezugsfertigen Zustand bzw. im renovierten Zustand mit allen, auch von ihm selbst beschafften, Schlüsseln ohne Anspruch auf Entgelt dem Vermieter zu übergeben. Andernfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters die Mieträume zu öffnen, zu reinigen und neue Schlösser und Schlüssel anfertigen zu lassen. Der Mieter wird weiterhin die Oberflächen der Böden Ölfrei übergeben.

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf den Mietvertrag Bezug genommen. In der Folgezeit trafen die Parteien mehrere ergänzende Vereinbarungen. Im Jahr 2006 wurde der Mietvertrag um die Halle 7 und im Jahr 2007 um die Halle 8 erweitert. Mit Schreiben vom 14. Mai 2007 (Anl. B3, A II, 19) bat die Beklagte den Kläger betreffend die Halle 8 u.a. um folgende Ergänzung des Mietvertrages:

" ...

4. Die Bodenbeläge, Parkett und Fliesen bleiben in der Lagerhalle, müssen aber bei einer Beschädigung nach der Beendigung des Mietverhältnisses nicht vom Mieter erneuert werden.

5. Weiterhin bitten wir um eine Bestätigung, dass wir den Hallenboden mit maximal 3 Tonnen pro Quadratmeter belastet dürfen."

Hierauf antwortete der Kläger mit Schreiben vom 31. Mai 2007 (Anl. B4, AII 20):

"... Gegen die von ihnen angeführten Punkte 1.-2.-3.-4. wären von unserer Seite her keine Einwendungen zu erheben.

Bei Punkt 5. haben wir in den Bauakten beim Bauamt nachgeschaut ob noch Statikberechnungen vorliegen, jedoch ohne ein Ergebnis zu erzielen. Da uns keine Statik über die maximale Traglast des Hallenbodens mehr vorliegt, können wir Ihnen gegenüber auch keine Garantieerklärung darüber abgeben. Es müsste bei einer Belastung von 3 t eine aufwendige Überprüfung der Statik vorgenommen werden."

Am 11. und am 23. April 2012 ließ die Beklagte durch die Firma B. GmbH & Co. KG Reinigungsarbeiten durchführen. Des Weiteren ließ sie 17 defekte Fenster reparieren bzw. austauschen. Im Vorfeld zum Ende des Mietverhältnisses zum 30. April 2012 fanden sowohl am 20. März 2012 (Anl. B 16, GA 503-504, Auszug) als auch am 27. April 2012 (Anl. A6, A I, 40-41) gemeinsame Begehungen statt. Der Kläger zog zu den Begehungen die Dr. S. Beratungsgesellschaft mbH (im Folgenden: Beratungsgesellschaft) hinzu. Es wurde jeweils ein Begehungsprotokoll erstellt, welches Mängel und Kontaminationen aufführte und Rückbaupflichten der Beklagten enthielt. Die Protokolle sind nicht unterschrieben, jedenfalls ist dies nicht erkennbar. Die Beratungsgesellschaft verfasste am 28. Juni 2012 eine schriftliche Stellungnahme (Anl. A 13, A I, 68-82). Sie kam zu dem Ergebnis, dass in den Hallen 2-6 die Fußböden und Wände großflächig mit Mineralölkohlenwasserstoffen kontaminiert seien. Zudem sei durch die Zerstörung des Parketts in Halle 8 PAK-haltiger Kleber freigesetzt worden. Ihre Tätigkeit stellte sie am 13. Juli 2012 mit EUR 1.668,50 netto in Rechnung.

Nach Beendigung der Begehung am 27. April 2012 bot die Beklagte dem Kläger die Rückgabe der Schlüssel und Herausgabe des Mietobjekts an. Dies verweigerte der Kläger unter Hinweis auf den seines Erachtens nicht vertragsgemäßen Zustand. Am 30. April 2012 gab die Beklagte die Schlüssel in der Kanzlei des Prozessbevollmächtigten des Klägers ab. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit darüber, dass Halle 7 des Mietobjektes in einem vertragsgemäßen Zustand an den Kläger herausgegeben wurde.

Mit Schreiben vom 4. Mai 2012 (Anl. A8, A I, 46-47) forderte der Kläger die Beklagte auf, die im Begehungsprotokoll vom 27. April 2012 aufgeführten Mängel und Kontaminierungen zu beseitigen und bot die Rückgabe der Schlüssel an. Hierzu nahm die Beklagte im Schreiben vom 14. Mai 2012 (Anl. A9, A I, 48-50) Stellung. Sie vertrat die Auffassung, das Begehungsprotokoll sei teilweise unrichtig und sie habe das Objekt durch die von ihr durchgeführten Arbeiten in einen vertragsgemäßen Zustand versetzt. Dem trat der Kläger mit Schreiben vom 25. Mai 2012 entgegen und forderte die Beklagte nochmals zur Schaffung eines ordnungsgemäßen Rückgabeszustandes auf.

Der Kläger hat behauptet, die Kontaminierung des Mietobjekts stammten von der Beklagten. Soweit bereits bei Vertragsbeginn Verunreinigungen vorhanden gewesen seien, seien diese bekannt gewesen und von der Beklagten als vertragsgemäß akzeptiert worden. Bereits aus Gründen der Rechtsnachfolge hafte die Beklagte, sofern tatsächlich bei Vertragsbeginn Kontaminierungen und Schäden vorhanden

gewesen seien. Die Böden der Hallen 2-6 seien nahezu vollflächig mit Öl durchtränkt. Dies beruhe darauf, dass die Beklagte nicht durch Ölwannen verhindert habe, dass aus den Maschinen Öl austritt und so in den Boden gelangt. Soweit sie Ölwannen aufgestellt habe, seien diese nicht rechtzeitig geleert worden und übergelaufen. Im Hallenboden befänden sich Löcher, weshalb ölhaltige Flüssigkeiten in die darunter befindlichen Räume des Mieters H. und anderer Mieter gelangt seien. Durch den Umzug sei zusätzlich Öl in den Boden und an die Wände gelangt, weil die Beklagte beim Abbau der Maschinen nicht sorgfältig vorgegangen sei. So sei ausgetretenes Öl durch die Verwendung von Gabelstaplern weiter verteilt worden. Des Weiteren sei Öl auf die Wände gespritzt worden, weil die Beklagte es versäumt habe, über den Maschinen Abzugseinrichtungen anzubringen. Die von der Beklagten durchgeführten Reinigungsmaßnahmen seien unzureichend gewesen. Um die Böden in einen vertragsgemäßen Zustand zu versetzen sei ein Kostenaufwand von EUR 360.000,-- erforderlich. Die Reinigungskosten beliefen sich nach dem Angebot der Firma G. (im Folgenden: G.) auf EUR 41.822,50 netto. Hinzu kämen EUR 2.550,-- netto für die Entsorgung des bei der Reinigung anfallenden kontaminierten Abwassers.

Des Weiteren schulde die Beklagte Schadensersatz für Scheiben, welche im Mietobjekt defekt seien. Teilweise fehlten sie vollständig, teilweise wiesen sie Risse und Löcher auf. Hierfür seien EUR 4.589,-- netto gemäß dem Angebot von G. zu veranschlagen. Für die Reinigung der Scheiben seien EUR 480,-- netto aufzuwenden.

Auch schulde die Beklagte Schadensersatz für den in Halle 8 zerstörten Parkettboden. Dieser Zustand sei von der Vereinbarung der Parteien vom 14./31. Mai 2007 nicht erfasst, denn dieser umfasse lediglich eine Beschädigung. Mit einer Nutzung durch Traglasten von mehr als 3 t sei er nicht einverstanden gewesen. Bedingt durch die Zerstörung des Parketts sei auch PAK (Kleber) ausgetreten und habe das Gebäude kontaminiert.

Die Beklagte schulde gem. § 18 MV eine Rückgabe in bezugsfertigem bzw. renoviertem Zustand. Diese Vereinbarung sei im Einzelnen ausgehandelt worden und stelle keine allgemeine Geschäftsbedingung dar. Vielmehr sei der Vertragsinhalt individuell an die Bedürfnisse der Parteien angepasst worden.

Aufgrund der Rückgabe in nicht vertragsgemäßem Zustand schulde die Beklagte eine Nutzungsentschädigung. Denn eine Weitervermietung sei ihm nicht möglich gewesen. Es sei ihm nicht zumutbar gewesen, im Vorfeld Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen und diese zu finanzieren.

Der Kläger hat beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, an ihn Schadensersatz für Entsorgungs- und Wiederherstellungskosten im ehemaligen Mietobjekt .. Str., S. in Höhe von EUR 360.000,-- nebst Zinsen i.H.v. 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem 22. Mai 2012 zu zahlen;
2. die Beklagte zu verurteilen, an ihn Schadensersatz gem. dem Kostenvoranschlag der Firma Sch. vom 10. Oktober 2012 für die Neuverlegung des Parkettbodens in Halle 8 des Mietobjektes .. Str., S. in Höhe von netto EUR 9.964,78 nebst Zinsen i.H.v. 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem 22. Mai 2012 zu zahlen;
3. die Beklagte zu verurteilen, an ihn Schadensersatz gem. dem Angebot der Firma G. vom 11. Oktober 2012 für Reinigungskosten der Fenster der kontaminierten Halle 8 des Mietobjektes ..Str., S. in Höhe von netto EUR 480,-- nebst Zinsen i.H.v. 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem 22. Mai 2012 zu zahlen,

sowie für die Reinigungskosten der Hallen 2, 3, 4, 5 und 6 in Höhe von netto EUR 41.822,50 nebst Zinsen i.H.v. 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem 22. Mai 2012 zu zahlen, sowie für Ausbaukosten der defekten Fenster und Instandsetzung der vorhandenen Einbauvorrichtungen nebst Einbau neuer Fenster in den Hallen 2, 3, 4, 5 und 6 in Höhe von netto EUR 4.589,-- nebst Zinsen i.H.v. 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem 22. Mai 2012 zu zahlen, sowie für Entsorgungskosten des nach Reinigung in den Hallen 2, 3, 4, 5 und 6 angefallenen kontaminierten Abwassers inklusive Transportes der alkalischen Lösung mit pH-Wert < 8 in Höhe von netto EUR 2.550,-- nebst Zinsen i.H.v. 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem 22. Mai 2012 zu zahlen;

4. die Beklagte zu verurteilen, an ihn Gutachterkosten gem. der Rechnung der Dr. S. Beratungsgesellschaft mbH vom 13. Juli 2012 in Höhe von netto EUR 1.668,50 nebst Zinsen i.H.v. 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit zu zahlen;

5. die Beklagte zu verurteilen, an ihn für die Monate Mai 2012 bis einschließlich Oktober 2012 rückständige Miete/Nutzungsausfall in Höhe von monatlich EUR 15.235,63 zu zahlen nebst Zinsen i.H.v. 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus EUR 15.235,63 ab dem 7. Mai 2012, aus EUR 15.235,63 ab dem 6. Juni 2012, aus EUR 15.235,63 ab dem 5. Juli 2012, aus EUR 15.235,63 ab dem 6. August 2012, aus EUR 15.235,63 ab dem 6. September 2012, aus EUR 15.235,63 ab dem 5. Oktober 2012 zu zahlen;

6. die Beklagte zu verurteilen, zukünftig bis zur Rückgabe des Objektes in vertragsgemäßem, repariertem Zustand jeweils spätestens bis zum 4. Werktag eines jeden Monats beginnend ab November 2012 einen Betrag in Höhe von EUR 15.235,63 nebst Zinsen i.H.v. 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem 5. Werktag eines jeden Monats beginnend ab November 2012 zu zahlen;

7. die Beklagte zu verurteilen, erstattungsfähige vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten aus einem Streitwert von EUR 512.488,56 in Höhe von EUR 4.304,80 nebst Zinsen i.H.v. 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte hat behauptet, die Kontaminationen der Mietsache mit Mineralöl und chlorierten Kohlenwasserstoffen stamme aus der vorangegangenen Nutzung durch die Firma H.. Im Rahmen des metallverarbeitenden Gewerbes seien unter anderem Schwerter geschmiedet und dann in Ölwannen abgeschreckt worden. Dem Kläger seien die Verunreinigungen bekannt gewesen, zudem habe er vor dem Erwerb ein Umweltgutachten eingeholt. Die Firma H. habe veraltete Maschinen eingesetzt. Soweit diese von ihr, der Beklagten, überhaupt übernommen worden seien, seien diese zeitnah nach dem Mietvertragsbeginn verkauft bzw. verschrottet worden. Die von ihr, der Beklagten, angeschafften Maschinen, genügten den heutigen Umweltstandards und seien ausschließlich unter Verwendung von Kühlschmierstoffen betrieben worden, die zu 92 % aus Wasser und nur zu 8 % aus Öl bestehen würden. Diese Schmierstoffe seien stets ordnungsgemäß aufgefangen worden. Sofern während der langjährigen Mietzeit Undichtigkeiten an den Maschinen aufgetreten seien, was ohnehin nur 2 bis 3 Mal der Fall gewesen sei, seien diese unverzüglich repariert worden. Sollten gleichwohl Flüssigkeiten durch die Decke in die darunterliegenden Objekte anderer Mieter gelangt sein, so habe dies allein auf dem porösen Boden, der alleine den Verantwortungsbereich des Klägers als Vermieter falle, beruht. Sie habe zum Ende des Mietverhältnisses hin die Böden durch die B.

GmbH sach- und fachgerecht reinigen lassen. Es sei eine Vorreinigung durchgeführt und mittels rotierender Drahtbürsten seien Schmutzreste und Ablagerungen entfernt worden. Die dort angefallenen Abfälle habe sie ordnungsgemäß entsorgen lassen. Zum Zeitpunkt der Rückgabe seien keine Ölspuren auf den Oberflächen der Böden vorhanden gewesen. Soweit Öl nunmehr sichtbar sei, beruhe dies auf dem Kapillareffekt des mit Öl übersättigten Bodens.

Für die Zerstörung des Parkettbodens hafte sie nicht. Das Befahren mit Gabelstaplern sei vertragsgemäß und dem Kläger bekannt gewesen. Die vereinbarte Gewichtsobergrenze von max. 2 t/m² habe sie stets eingehalten. Zudem umfasse die Vereinbarung vom 14./31. Mai 2007 nicht nur eine Beschädigung, sondern auch eine vollständige Zerstörung.

Soweit zum Ende des Mietverhältnisses 17 Fenster defekt waren, habe sie diese vor der Rückgabe reparieren bzw. austauschen lassen. Auch insoweit sei der Zustand ordnungsgemäß gewesen, denn eine gesonderte Reinigung habe sie nicht geschuldet.

Die Regelung in § 18 des Mietvertrages stellten Allgemeine Geschäftsbedingungen dar. Sie seien unwirksam, weil sie als Mieterin unangemessen benachteiligt werde. Sie habe in unrenoviertem Zustand übernommen, solle aber in renoviertem Zustand zurückgeben. Dies bedeute, dass sie die Abnutzungen und Schäden auch des Vormieters beseitigen müsse. Zudem sei ihr neben der Durchführung von Schönheitsreparaturen die Endrenovierung auferlegt worden, was zu einem unzulässigen Summierungeffekt führe.

Des Weiteren hat die Beklagte die Höhe der Schadensersatzansprüche und die Angemessenheit der vom Kläger genannten Kosten bestritten.

Das Landgericht hat Beweis erhoben durch die Vernehmung von Zeugen und die Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens sowie eines schriftlichen Ergänzungsgutachtens des Sachverständigen Dr. P. (öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen und an Gebäuden). Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsprotokolle vom 18. Juli 2013 (GA 161-166), vom 26. Juni 2014 (GA 295-296), vom 15. März 2016 (GA 421-424), vom 22. November 2016 (GA 487-489), vom 21. März 2017 (GA 523-525) sowie auf die schriftlichen Gutachten vom 10. Oktober 2013 und 16. Dezember 2014 (der Gerichtsakte beigelegt) verwiesen.

Mit seinem am 6. März 2018 verkündeten Urteil hat das Landgericht der Klage iHv EUR 104.666,67, EUR 1.668,50 und EUR 1.863,40, jeweils nebst Zinsen, stattgegeben und sie im Übrigen abgewiesen. Wegen der Begründung wird auf das angefochtene Urteil (GA 561-576) verwiesen. Dieses wurde beiden Parteien am 13. März 2018 zugestellt (GA 589 und 590). Hiergegen haben beide Parteien mit am 12. April 2018 eingegangenen Schriftsätzen Berufung eingelegt (GA 606 und 610). Die Beklagte hat diese mit einem am 11. Mai 2018 eingegangenen Schriftsatz begründet (GA 620 f.). Der Kläger hat nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 13. Juni 2018 (GA 619) mit einem am Tag des Fristablaufs eingegangenen Schriftsatz sein Rechtsmittel begründet (GA 636).

Der Kläger führt unter Wiederholung und Vertiefung seines erstinstanzlichen Vorbringens aus, das Landgericht habe zu seinen Gunsten bei der Reinigung der Böden einen zu geringen Betrag ausgeurteilt. Die Unterscheidung zwischen versiegelten und nicht versiegelten Böden sei nicht sachgerecht, denn die Verpflichtung der Beklagten zur Rückgabe von ölfreien Flächen sei nicht eingeschränkt worden. Die Beseitigung des Öls auf den nicht versiegelten Flächen sei nach den Feststellungen der Beratungsgesellschaft möglich. Eine Beschränkung allein auf eine Reinigung enthalte § 18 S. 3 MV nicht. Es sei der Beklagten bei

Abschluss des Mietvertrages bekannt gewesen, dass auch nicht versiegelte Bodenflächen vorhanden seien. Rechtsfehlerhaft habe das Landgericht die Verunreinigungen während der Umzugsphase außer Betracht gelassen und dies nicht weiter aufgeklärt. Die Klausel sei individuell ausgehandelt worden und stelle keine AGB dar. Der Beklagten sei der Zustand der Räume genau bekannt gewesen. Eine Endrenovierung habe die Beklagte nicht geschuldet.

Unzutreffend sei das Landgericht davon ausgegangen, dass eine Erneuerung des Parkettbodens in Halle 8 von der Beklagten nicht geschuldet werde. Eine Einigung über den Wegfall der Ersatzpflicht sei lediglich hinsichtlich Beschädigungen und nicht hinsichtlich einer Zerstörung getroffen worden. Er, der Kläger, habe einer Zerstörung nicht zugestimmt und deshalb auch der Traglast von 3 t/m² widersprochen. Selbst wenn man die den Kostenforderungen zu Grunde liegenden Maßnahmen als Schönheitsreparaturen ansehen würde, läge kein Summierungseffekt vor. Denn § 18 S. 1 MV beinhalte gerade keine Endrenovierungsklausel.

Die Beklagte schulde auch die Kosten für die Fensterreinigung, denn durch die Parkettzerstörung seien Stäube freigesetzt worden.

Die Beklagte habe die Kontamination von Wänden und Oberflächen der Einbauten in den Hallen 2-6 nicht verhindert, weil sie keine ausreichenden Absaugeinrichtungen angebracht habe. Auf Verspätung könne sich das Landgericht nicht berufen, denn dieser Vortrag habe sich über das gesamte Verfahren hingezogen. Zudem sei die Argumentation des Landgerichts unzulässig, weil es über Jahre hinweg den Rechtsstreit nicht in gebotener Weise gefördert und dadurch zu einer "endlosen Verfahrensdauer" beigetragen habe.

Die Beklagte schulde auch den Austausch bzw. der Reparaturen von 53 Fenstern. Hierzu habe er substantiiert vorgetragen, das Landgericht sei den angebotenen Beweisanträgen nicht im geschuldeten Umfang nachgekommen.

Des Weiteren schulde die Beklagte eine Nutzungsentschädigung, denn das Objekt befindet sich in einem die Neuvermietung ausschließenden Zustand, was allein die Beklagte zu vertreten habe. Die Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes sei ihm, dem Kläger, aus eigenen Mitteln im Hinblick auf den erheblichen Aufwand nicht zuzumuten. Aus diesem Grund stünde ihm auch eine Nutzungsausfallentschädigung zu. Eine Vermietung wäre auch dann nicht möglich gewesen, wenn er die nicht versiegelten Flächen in einen vertragsgemäßen Zustand versetzt hätte. Bis zum Zugang des gerichtlichen Sachverständigengutachtens am 10. Oktober 2013 hätten sich für ihn auch keine Anhaltspunkte ergeben, zwischen versiegelten und nicht versiegelten Bodenflächen zu unterscheiden.

Der Kläger beantragt,

unter teilweiser Abänderung des angefochtenen Urteils die Beklagte zu verurteilen

1. an ihn Schadensersatz für Entsorgungs- und Wiederherstellungskosten im ehemaligen Mietobjekt .. Str., S. in Höhe von EUR 360.000,-- nebst Zinsen i.H.v. 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem 22. Mai 2012 zu zahlen;
2. an ihn Schadensersatz gem. dem Kostenvoranschlag der Firma Sch. vom 10. Oktober 2012 für die Neuverlegung des Parkettbodens in Halle 8 des Mietobjektes ..Str., S. in Höhe von netto EUR 9.964,78 nebst Zinsen i.H.v. 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem 22. Mai 2012 zu zahlen;

3. an ihn Schadensersatz gem. dem Angebot der Firma G. vom 11. Oktober 2012 für Reinigungskosten der Fenster der kontaminierten Halle 8 des Mietobjektes Str., S. in Höhe von netto EUR 480,-- nebst Zinsen i.H.v. 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem 22. Mai 2012 zu zahlen, sowie für die Reinigungskosten der Hallen 2, 3, 4, 5 und 6 in Höhe von netto EUR 41.822,50 nebst Zinsen i.H.v. 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem 22. Mai 2012 zu zahlen, sowie für Ausbaurückstellungen der defekten Fenster und Instandsetzung der vorhandenen Einbauvorrichtungen nebst Einbau neuer Fenster in den Hallen 2, 3, 4, 5 und 6 in Höhe von netto EUR 4.589,-- nebst Zinsen i.H.v. 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem 22. Mai 2012 zu zahlen, sowie für Entsorgungskosten des nach Reinigung in den Hallen 2, 3, 4, 5 und 6 angefallenen kontaminierten Abwassers inklusive Transportes der alkalischen Lösung mit pH-Wert < 8 in Höhe von netto EUR 2.550,-- nebst Zinsen i.H.v. 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab dem 22. Mai 2012 zu zahlen;

4. an ihn Gutachterkosten gem. der Rechnung der Dr. S. Beratungsgesellschaft mbH vom 13. Juli 2012 in Höhe von netto EUR 1.668,50 nebst Zinsen i.H.v. 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit zu zahlen;

5. an ihn für die Monate Mai 2012 bis einschließlich Oktober 2012 rückständigen Nutzungsausfall bzw. Nutzungsentschädigung in Höhe von monatlich EUR 15.235,63 zu zahlen nebst Zinsen i.H.v. 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus jeweils EUR 15.235,63 ab dem 7. Mai 2012, 6. Juni 2012, 5. Juli 2012, 6. August 2012, 6. September 2012 und 5. Oktober 2012 zu zahlen;

6. nicht streitwerterhöhende vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten aus einem Streitwert von EUR 512.488,56 in Höhe von EUR 4.304,80 nebst Zinsen i.H.v. 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung des Klägers zurückzuweisen.

Des Weiteren beantragt sie,

das angefochtene Urteil abzuändern und die Klage abzuweisen.

Sie vertritt die Auffassung, mangels Wirksamkeit des § 18 S. 3 MV sei sie zu einer Rückgabe in ölfreiem Zustand nicht verpflichtet gewesen. Rechtsfehlerhaft sei das Landgericht von einer Individualabrede ausgegangen. Bereits der erste Anschein des gesamten Vertragswerks ließe auf eine Vorformulierung und standardisierte Verwendung schließen. Die Begriffe "bezugsfertig" und "renoviert" unterschieden sich. Bei kundenfeindlichster Auslegung würde die Beklagte unabhängig vom konkreten Renovierungsbedarf eine Endrenovierung schulden. Dies führe in Kombination mit der Pflicht zur Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen zu einem unzulässigen Summierungseffekt. Selbst wenn man keine AGB annähme, wäre die Klausel unwirksam. Soweit auch die Beseitigung von Öl aus der jahrzehntelangen Vornutzung von ihr geschuldet sei, verstoße eine solche Annahme gegen Treu und Glauben gem. § 242 BGB. Das vom Kläger vorgelegte Gutachten der Beratungsgesellschaft stelle unzutreffend auf die Maßnahmen ab, die für eine Neuvermietung erforderlich sein. Die Durchführung des dort vorgeschlagenen Verfahrens schulde sie nicht. Es sei ihr, der Beklagten, auch nicht bewusst gewesen, dass sie eine Erneuerung oder sonstige Sanierung und Versiegelung des Bodens schulden solle. Den nun eingetretenen Zustand hätten die Parteien bei Vertragsschluss nicht bedacht. Eine Rückgabe in ölfreiem Zustand sei bereits aus statischen Gründen voraussichtlich nicht möglich (§ 275 Abs. 1 BGB). Die Kosten für die Reinigung der versiegelten Flächen belaufe sich ausweislich des gerichtlichen

Sachverständigengutachtens auf EUR 11.066,67. Hierzu habe der Sachverständige bei seiner mündlichen Anhörung ausgeführt. Kosten in Höhe von EUR 157.000,-- habe der Gutachter für die Sanierungskosten und die Versiegelung in Ansatz gebracht, was nach Auffassung des Landgerichts von ihr, der Beklagten, nicht geschuldet werde. Zutreffend habe das Landgericht zwischen dem versiegelten und dem nicht versiegelten Teil des Bodens unterschieden. Sie bestreitet, im Rahmen ihres Auszugs großflächig und massiv Ölverunreinigungen herbeigeführt zu haben.

Mit zutreffender Begründung habe das Landgericht Schadensersatz für eine Neuverlegung des Parkettbodens in Halle 8 abgelehnt. Die Belastungsgrenze des Hallenbodens sei eingehalten worden. Die gegenteilige Behauptung des Klägers ist unsubstantiiert. Zudem habe der Kläger eine Garantierklärung hinsichtlich des Bodens lediglich abgelehnt, weil er aus statischen Gründen Bedenken gehabt habe. Sie schulde auch für die behaupteten Verunreinigungen der Fenster keinen Schadensersatz.

Zutreffend sei das Landgericht davon ausgegangen, dass § 18 S. 1 MV aufgrund des Summierungseffektes eine unzulässige Klausel darstelle. Es handele sich dabei auch um allgemeine Geschäftsbedingungen, wofür bereits ein Anscheinsbeweis spräche. Vorgefundene Verschmutzungen habe sie nicht zu vertreten, weil diese größtenteils auf der vorangegangenen Nutzung durch die Firma H. beruhten. Soweit sie auf die Benutzung durch sie, die Beklagte, zurückzuführen sein, seien sie auf den üblichen vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen. Die Behauptung des Klägers zu fehlenden Abzugseinrichtungen habe er verspätet in das Verfahren eingeführt, weshalb das Landgericht dies zutreffend zurückgewiesen habe.

Für die vom Kläger behaupteten Fensterschäden sei er beweisfällig geblieben, die vernommenen Zeugen hätten sein Vorbringen nicht bestätigt. Die vom Kläger nun verlangte richterliche Inaugenscheinnahme oder die Einholung eines Gutachtens hätten keine Rückschlüsse darauf zugelassen, in welchem Zustand die Fenster bei der Rückgabe waren. Auch Gutachterkosten stünden dem Kläger nicht zu. Entsprechendes gelte für die Nutzungsentschädigung. Ein Vorenthalten habe nicht vorgelegen, weil dem Kläger am 30. April 2012 die Schlüssel überlassen worden sein. Einen Mietausfallschaden habe der Kläger nicht schlüssig dargelegt, ebenso wenig zu seinen Bemühungen, einen Nachfolgemmieter zu finden.

Der Kläger beantragt,

die Berufung der Beklagten zurückzuweisen.

Wegen aller Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen und den gesamten Akteninhalt Bezug genommen.

II.

Die zulässige Berufung der Beklagten hat Erfolg und führt zur vollständigen Abweisung der Klage. Die Berufung des Klägers ist zurückzuweisen.

1. Klageantrag zu 1.

(Reinigungs- und Wiederherstellungskosten, EUR 360.000,--)

Einen Anspruch auf Schadensersatz gem. § 546 Abs. 1 iVm §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB als Schadensersatz neben der Leistung durch Geldzahlung (§ 249 Abs. 2 BGB) steht dem Kläger nicht zu.

Zwar haftet ein Mieter für Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch eine Verletzung der Obhutspflicht entstanden sind, auch nach Beendigung des Mietverhältnisses (vgl. nur BGH, Urteile vom 27. Juni 2018 - XII ZR 79/17 Rz. 16, jetzt und im Folgenden zitiert nach Juris; vom 28. Februar 2018 - VIII ZR 157/17, Rz. 9). Allerdings hat der Kläger weder schlüssig dargelegt noch bewiesen, dass die von ihm beanstandeten Ölverschmutzungen der Hallenböden allein auf die Nutzung durch die Beklagte zurückzuführen sind und von dem Zustand zu Beginn der Überlassung des Mietgebrauchs im Jahr 1997 nachteilig abweichen. Denn wenn der Mieter - wie hier - geltend macht, dass der Schaden bereits bei Übergabe vorhanden gewesen sei, so obliegt dem Vermieter die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die Mietsache bei Beginn des Mietverhältnisses keine Mängel aufgewiesen hat (BGH, Urteil vom 27. April 1994 - XII ZR 16/93 -, Rn. 7, juris; BeckOK BGB/Zehlelein, 50. Ed. 1.5.2019, BGB § 538 Rn. 19).

Auf die Regelungen in § 18 MV, wonach die Beklagte die Räume nach Beendigung der Mietzeit "im bezugsfertigen Zustand bzw. im renovierten Zustand" und ölfrei zu übergeben hat, kann sich der Kläger nicht mit Erfolg berufen. Denn hierbei handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen (im Folgenden: AGB), die vom Rechtsvorgänger des Klägers, für den der Kläger insoweit bei dem Vertragsabschluss tätig war, gestellt wurden und die zur Unwirksamkeit der Klauseln des § 18 S. 1 und 3 MV gem. § 307 BGB führen.

a.

Zwar hat grundsätzlich derjenige, der sich auf das Vorliegen von AGB beruft, hierfür die Darlegungs- und Beweislast. Allerdings sind AGB prima facie anzunehmen, wenn ein gedruckter oder sonst vervielfältigter Text des anderen Teils verwendet wurde (vgl. nur BGH, Urteil vom 14. Mai 1992 - VII ZR 204/90, Rz. 31; Beschluss vom 23. Juni 2005 - VII ZR 277/04, Rz. 8; Urteil vom 27. November 2003 - VII ZR 53/03; Palandt/Grüneberg, BGB, 78. Aufl. 2019, § 305 Rn. 23). Ausreichend ist, wenn ein Vertrag - wie hier - zahlreiche formularmäßige Klauseln enthält, die weitgehend allgemein und abstrakt gehalten sind (vgl. BGH, Urteile vom 26. März 2015 - VII ZR 92/14; vom 20. August 2009 - VII ZR 212/07, Rz. 42; Palandt/Grüneberg, aaO, § 305 Rn. 23; BeckOK/BGB/Becker, Stand: 1. Februar 2019, § 305 Rn. 39).

Das Merkmal der Vorformulierung ist erfüllt, wenn die Klausel im Vorfeld des Vertragsschlusses entworfen wurde, wofür bereits eine - hier vorliegende - maschinenschriftliche Fixierung spricht (vgl. BeckOGK/Lehmann-Richter, BGB, Stand: 01.04.19, § 305 Rn. 177 mwN). Hier ist zudem unstrittig, dass der Kläger auf Basis eines Entwurfs des vorherigen Vermieters den Vertrag abgeschlossen hat (vgl. Schriftsatz der Beklagten vom 5. September 2013, S. 8, GA 232). Der Kläger trägt hierzu vor, er selbst habe den Vertrag seinerzeit für den damaligen Vermieter "individuell erstellt" (Schriftsätze vom 5. August 2013, S. 6, GA 205; vom 14. März 2017, S. 3, GA 522; vom 27. Dezember 2017, S. 4, GA 549). Damit steht fest, dass der Vertrag von der Vermieterseite nicht nur formuliert, sondern vorformuliert wurde. Für Letztgenanntes spricht im Übrigen weiterhin, dass ganz überwiegend Klauseln verwendet wurden, die formularvertraglich üblich sind. So findet sich beispielsweise die Klausel in § 18.1 S. 1 - jedenfalls in Teilen - in einer Entscheidung des BGH (Urteil vom 5. Oktober 1994 - XII ZR 15/93, Rz. 12), des OLG Schleswig-Holstein (Rechtsentscheid in Mietsachen v. 17.01.1983 - 6 RE-Miet 3/82, Rz. 5) und in einem Urteil des LG München vom 18. Januar 1983 (Az. 11 O 5648/82, Rz. 5) wieder.

Der erste Anschein spricht auch hier dafür, dass Klauseln zur Mehrfachverwendung vorformuliert sind, wenn sie - wie hier - weitgehend allgemein und abstrakt gehalten sind (BGH, Urteile vom 26. Februar 2004 - VII ZR 247/02, Rz. 15f.; vom 26. März 2015 - VII ZR 92/14, Rz. 30). Es ist auch von der Absicht einer Mehrverwendung auszugehen. Hierfür ist allerdings nicht Voraussetzung, dass durch den Verwender,

hier also die Vermieterseite, tatsächlich eine wiederholte Verwendung erfolgt ist. Vielmehr liegen AGB auch dann vor, wenn sie (wie etwa Formularkaufverträge des ADAC oder Standardformulare eines Notars) von einem Dritten für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert sind und die Vertragspartei, die die Klauseln stellt, sie nur in einem einzigen Vertrag verwenden will (vgl. BGH, Urteile vom 4. Februar 2015 - VIII ZR 26/14, Rz. 15; vom 17. Februar 2010 - VIII ZR 67/09, Rz. 10 mwN; BeckOK/BGB/Becker, Stand: 01.02.2019, § 305 Rn. 25). Es kann deshalb dahingestellt bleiben, ob der Kläger, bei dem es sich um einen gewerblichen Vermieter handelt, im konkreten Fall eine Mehrverwendungsabsicht hatte, denn diese ist bereits aufgrund der Verwendung formularmäßiger Klauseln anzunehmen. Entsprechendes gilt für den Rechtsvorgänger des Klägers, sofern auf diesen abzustellen wäre.

Spricht der erste Anschein für das Vorliegen von AGB, trifft den Kläger als Verwender die Darlegungs- und Beweislast, dass der Vertrag oder eine einzelne Vertragsbedingung individuell ausgehandelt worden ist (BGH, Urteile vom 15. Februar 2017 - IV ZR 91/16, Rz. 12; vom 20. März 2014 - VII ZR 248/13, Rz. 27; vom 20. November 2012 - VIII ZR 137/12, Rz. 9; vom 3. April 1998 - V ZR 6/97 und vom 15. Dezember 1976 - IV ZR 197/75; Palandt/Grüneberg, aaO, § 305 Rn. 23). Wegen des Schutzzweckes des Gesetzes sind an diesen Beweis strenge Anforderungen zu stellen. Auch bei Unternehmern besteht keine Vermutung für eine Individualvereinbarung (vgl. Palandt/Grüneberg, aaO, § 305 Rn. 23 am Ende).

Seiner Darlegungs- und Beweislast - auf die er in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat am 2. Juli 2019 ausdrücklich hingewiesen worden ist - für ein individuelles Aushandeln der Klausel in § 18 MV ist der Kläger nicht nachgekommen. Er trägt an keiner Stelle vor, mit wem von der seinerzeit in Gründung befindlichen Beklagten er im Jahr 1997 über die Vertragsinhalte gesprochen haben will und wie die Vertragsverhandlungen sich überhaupt gestaltet haben, welche Klauseln besprochen worden sind, welche Verhandlungsbereitschaft über Klauselinhalte bestanden hat. Der Kläger behauptet lediglich ein individuelles Aushandeln, ohne dies mit Tatsachenvortrag zu untermauern. Damit ist er bereits seiner Darlegungslast nicht nachgekommen, denn zu einem solch lückenhaften Vorbringen kann sich die Beklagte nicht erklären. Zum Beweis bietet der Kläger auch lediglich seine Vernehmung als Partei an (Schriftsatz vom 5. August 2013, S. 6, GA 205), wofür jedoch weder die Voraussetzungen des § 447 ZPO noch die des § 448 ZPO vorliegen. Es wäre auch nicht naheliegend anzunehmen, dass sich der Kläger mündlich umfassender erklären könnte als er schriftsätzlich vorträgt, zumal sein Prozessbevollmächtigter in der mündlichen Verhandlung vom 2. Juli 2019 ausdrücklich erklärt hat, der Kläger könne sein Vorbringen nicht weiter substantiieren, weil er selbst an den abschließenden Verhandlungen nicht mehr teilgenommen habe.

Den zu stellenden Anforderungen genügt das Vorbringen des Klägers hierzu nicht. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erfordert Aushandeln nämlich mehr als Verhandeln. Von einem Aushandeln in diesem Sinne kann nur dann gesprochen werden, wenn der Verwender zunächst den in seinen Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltenen gesetzesfremden Kerngehalt, also die den wesentlichen Inhalt der gesetzlichen Regelung ändernden oder ergänzenden Bestimmungen, inhaltlich ernsthaft zur Disposition stellt und dem Verhandlungspartner Gestaltungsfreiheit zur Wahrung eigener Interessen einräumt mit zumindest der realen Möglichkeit, die inhaltliche Ausgestaltung der Vertragsbedingungen zu beeinflussen. Er muss sich also deutlich und ernsthaft zur gewünschten Änderung einzelner Klauseln bereit erklären (BGH, Urteile vom 20. März 2014 - VII ZR 248/13, Rz. 27; vom 22. November 2012 - VII ZR 222/12, Rz. 10). Die entsprechenden Umstände hat der Verwender darzulegen (BGH, Urteile vom 20. März 2014 - VII ZR 248/13, Rz. 27; vom 3. April 1998 - V ZR 6/97). Selbst der

allgemeine Hinweis, alle Vertragsbedingungen hätten zur Disposition gestanden (zu dem der Kläger hier nicht einmal vorträgt), enthält nicht die notwendige Konkretisierung hinsichtlich der Kerngehalte der einzelnen Klauseln (vgl. BGH, Urteil vom 20. März 2014 - VII ZR 248/13, Rz. 27). Vielmehr sind an das Vorbringen und den Beweis zum "Aushandeln" hohe Anforderungen zu stellen (BeckOGK/Lehmann-Richter, aaO, § 305 Rn. 181; BeckOK/BGB/Becker, aaO, § 305 Rn. 41). Selbst der Umstand, dass die Parteien über eine bestimmte Regelung etwaige Gespräche geführt haben, genügt nicht (vgl. BGH, Urteil vom 7. Mai 2008 - XII ZR 5/06, Rz. 17; BeckOGK/Lehmann-Richter, aaO, § 305 BGB Rn. 163 mwN).

Das Landgericht ist hinsichtlich der "Ölfreiheit" (§ 18 S. 3 MV) von einer Individualvereinbarung ausgegangen, hat diese Annahme aber nicht näher begründet. Hierfür spricht indes nichts. Auch diese Klausel war in dem Vertragswerk maschinenschriftlich vom Kläger für den damaligen Vermieter fixiert worden. Dies genügt, um das Merkmal der Vorformulierung und die Absicht der mehrfachen Verwendung dem Anscheinsbeweis zu unterstellen.

Dieser Klauselinhalt lag zudem allein im Interesse des Vermieters, während der Mieter damit einseitig belastet wurde. Dies würde zwar allein für die Vermutung der Annahme einer Allgemeinen Geschäftsbedingung nicht ausreichen (vgl. BGH, Urteil vom 17. Februar 2010 - VIII ZR 67/09, Rz. 13f.; Palandt/Grüneberg, aaO, § 305 Rn. 23), kann aber mit anderen Umständen zusammen gleichwohl berücksichtigt werden. Ob eine einseitige Belastung durch andere - für den Mieter günstige - Vereinbarungen kompensiert wurde (siehe dazu auch nachfolgend), ist nicht ersichtlich und nicht dargetan. Die Ölfreiheit mag für den Vermieter besonders wichtig gewesen sein, was wiederum - auch aufgrund ihrer Einseitigkeit - dafür sprechen kann, dass ein Aushandeln in dem Sinne, dass der Inhalt der Regelung ernsthaft zur Disposition gestellt wurde, gerade nicht erfolgt ist. Zum anderen spricht die optische Hervorhebung durch Fettdruck und Unterstreichung ebenfalls nicht für eine Individualvereinbarung, denn derartige Kennzeichnungen finden sich auch an anderer Stelle des Mietvertrages. Da der aufgrund der maschinenschriftlichen Fixierung bestehende Anscheinsbeweis für alle Klauseln gilt, muss der Kläger auch insoweit darlegen und beweisen, dass ein Aushandeln im o.g. Sinne erfolgt ist und eine Individualvereinbarung vorliegt.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass es sich bei den Regelungen in § 18 MV insgesamt um AGB handelt, die der Kläger, seinerzeit handelnd für den vorherigen Vermieter, der damals in Gründung befindlichen Beklagten gestellt hat.

b.

Die Klausel in § 18.1 S. 3 MV hält einer Inhaltskontrolle gem. § 307 Abs. 1 BGB nicht stand.

aa.

Es ist zugunsten der Beklagten, welche die Darlegungs- und Beweislast für die tatsächlichen Umstände trägt, die zu der Unwirksamkeit einer Formulklausel führen können (vgl. Urteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14, Rz. 32 mwN), davon auszugehen, dass ihre Rechtsvorgängerin die Mieträume unrenoviert übernommen hatte. Der vormalige Mieter hatte dort über Jahrzehnte eine Produktion ausgeübt, bei der ebenfalls ölhaltige Abfälle anfielen (vgl. Anl. B12, GA 94-98). Die Beklagte hat hierzu umfassend vorgetragen und auch der Gutachter hat dies seinen Feststellungen zugrunde gelegt. Denn er führt aus, dass der Schadstoffeintrag bei der Verarbeitung von Metall vor 1960 bis 1970 wesentlich höher war als zu Beginn des Mietverhältnisses mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten in 1997. Es ergibt sich auch aus der Aussage des Zeugen A. (GA 162-166). Der Kläger hat zudem nicht

konkret geltend gemacht, dass die Ölverunreinigungen durch die Firma H. vor Beginn des Mietverhältnisses beseitigt worden wären. Zu dem Umweltgutachten, welches nach dem unwidersprochen gebliebenen Vorbringen der Beklagten durch den Kläger eingeholt worden sein soll, hat dieser sich nicht geäußert.

Soweit sich der Kläger darauf beruft, der Rechtsvorgängerin der Beklagten seien die Verschmutzungen zu Beginn des Mietverhältnisses bekannt gewesen, weshalb sie bereits aus diesem Grund für deren Beseitigung hafte, ist dies unzutreffend. Zu einer Rechtsnachfolge hat der Kläger nichts Substantiiertes dargetan. Dass die Rechtsvorgängerin der Beklagten durch die Übernahme von Maschinen der Firma H. aus der Insolvenzmasse zu deren Rechtsnachfolgerin hinsichtlich des Mietverhältnisses, auf das es insoweit alleine ankommt, geworden ist, ist nicht ersichtlich. Weiter ist nicht ersichtlich, dass sie in den Mietvertrag der Firma H. mit dem Rechtsvorgänger des Klägers eingetreten wäre. Vielmehr hat der Rechtsvorgänger des Klägers - unter Beteiligung des Klägers - mit der Beklagten ein neues Mietverhältnis begründet.

b.

Wird ein Mietobjekt unrenoviert übergeben, der Mieter indes zur Herstellung eines bestimmten - hier eines ölfreien Zustands der Böden - verpflichtet, dann ist eine formularvertragliche Überwälzung dieser Herstellungsverpflichtung auf den Mieter unwirksam gem. § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB. Vom Rechtsgedanken vergleichbar ist dies mit der formularvertraglichen Überwälzung der Durchführung von Schönheitsreparaturen auf einen Mieter, der ein nicht renoviertes Objekt übernommen hat und dem der Vermieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt, indem er ihn so stellt, als habe er ihm eine renovierte Wohnung überlassen (vgl. BGH, Urteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14, Rz. 15 und 35). Ein solcher Mieter wird letztlich dazu verpflichtet, ein Mietobjekt in einem besseren Zustand zurückzugeben, als er es selbst vom Vermieter erhalten hat (vgl. BGH, Urteile vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14, Rz. 24; vom 22. August 2018 - VIII ZR 277/16, Rz. 20). Er muss, hiervon ist bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung (BGH, Urteile vom 8. Februar 2012 - XII ZR 42/10, Rz. 32; vom 23. April 2008 - XII ZR 62/06, Rz. 15; vom 20. Dezember 2007 - III ZR 144/07, Rz. 9) auszugehen, sämtliche Gebrauchsspuren des Vormieters beseitigen. Eine so weitgehende Abweichung vom gesetzlichen Leitbild des § 535 Abs. 1 BGB, wonach im Grundsatz der Vermieter für die Instandhaltung des Mietobjekts verantwortlich ist, ist mit § 307 BGB nicht mehr vereinbar. Denn dem Mieter wird nicht nur überbürdet, die Spuren seines eigenen, mit der Mietzahlung eigentlich abgegoltenen Gebrauchs zu beseitigen, sondern auch die des Vormieters. Auch träfe ihn die Beseitigung von Mängeln, die nicht seinem Risikobereich entstammten und deren Umfang er zu Beginn des Mietverhältnisses vielleicht nicht überblicken kann, wenn er beispielsweise ein industriell genutztes Gebäude anmietet, in dem der Vormieter mit kontaminierenden Stoffen gearbeitet hat (vgl. hierzu auch BeckOK/BGB/Sprecht, Stand: 1. Juni 2019, § 535 Rn 4434f.; Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 13. Auflage 2017, § 538 Rn. 122ff.).

Diese vom Bundesgerichtshof zum Wohnraummietrecht ergangene Rechtsprechung ist auch im Bereich der Gewerbemiete anwendbar (OLG Dresden, Beschluss vom 6. März 2019 - 5 U 1613/18; OLG Celle, Beschluss vom 13. Juli 2016 - 2 U 45/16, Rz. 70; LG Lüneburg, Urteil vom 4. August 2015 - 5 O 353/14, Rz. 17; Schmidt-Futterer/Langenberg, aaO, § 538 Rn. 122; BeckOK/BGB/Zehlein, Stand: 1. Mai 2019, § 535 Rn 437 und § 538 Rn. 15).

Es ist nicht feststellbar, dass die Verpflichtung der Beklagten zur Rückgabe ölfreier, zu Beginn des Mietverhältnisses jedoch bereits kontaminierter Böden durch andere vertragliche Vereinbarungen kompensiert worden wäre. Die Darlegungs- und Beweislast für die Gewährung einer angemessenen Ausgleichszahlung trifft den

Vermieter (BGH, Urteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14, Rz. 32 und 36). Für eine wie auch immer geartete Kompensation gibt das Parteivorbringen jedoch nichts her. Dass die vertragliche Äquivalenz einschneidend gestört werden kann, wenn dem Vermieter zur Abgeltung der Gebrauchsgewährung nur die Mietzahlung verbleibt, hat sich der Vermieter selbst zuzuschreiben. Wenn er dem Mieter ein Übermaß an Renovierungspflichten auferlegt, trägt er das Risiko der Gesamtnunwirksamkeit und kann sich nicht darauf berufen, dass dadurch das vertragliche Gleichgewicht gestört wird (vgl. BGH, Urteil vom 6. April 2005 - XII ZR 302/02, Rz. 26).

c.

Soweit der Kläger Ansprüche nicht nur auf die seines Erachtens unzureichende Beseitigung des Öls an und in den Böden stützt, sondern auch Verschmutzungen oder nicht durchgeführte Renovierungsmaßnahmen im Übrigen geltend macht, kann er auch aus § 18.1 S. 1 MV nichts für sich herleiten. Auch diese Klausel ist wegen des bei Vertragsbeginns unrenovierten Zustands unwirksam. Denn auch sie impliziert die Verpflichtung des Mieters, einen besseren Zustand herstellen zu müssen, als er ihn bei Vertragsbeginn vorgefunden hat, indem er auch Mängel und Schäden des Vormieters zu beseitigen hat. Hier gilt das zu der Klausel in § 18.1 S. 3 MV ausgeführte entsprechend.

Soweit der Bundesgerichtshof bei Klauseln betreffend Schönheitsreparaturen zwischen einem "bezugsfertigen Zustand" und einem "renovierten Zustand" unterschieden hat und Klauseln, welche die Verpflichtung zur Übernahme von Schönheitsreparaturen bei einer Rückgabeverpflichtung in "bezugsfertigem Zustand" beinhalten, für unbedenklich gehalten hat (vgl. BGH, Urteil vom 12. März 2014 - XII ZR 108/13, Rz. 26f. mwN), während eine Endrenovierungsklausel für unwirksam gehalten wurde, kann der Kläger hieraus nichts für sich ableiten. Die Formulierung "im bezugsfertigen Zustand" bedeutet etwas anderes als die Formulierung "im renovierten Zustand". Dies ergibt sich bereits aus der genannten Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 12. März 2014 (vgl. aaO, Rz. 26f.). Soll der Mieter das Objekt zum Mietende in renoviertem Zustand zurückgeben, so handelt es sich bei einer dahingehenden formularvertraglichen Vereinbarung um eine "Endrenovierungsklausel" (vgl. nur beispielhaft BGH, Urteil vom 6. April 2005 - XII ZR 308/02, Rz. 7-11), worauf die oben genannten Grundsätze anwendbar sind und woraus die Unwirksamkeit der Klausel folgt.

Die Beklagte schuldete auch keinen - formularvertraglich unbedenklichen - "bezugsfertigen Zustand". Bei einer Inhaltskontrolle ist maßgebend die kundenfeindlichste Auslegung (BGH, Urteile vom 8. Februar 2012 - XII ZR 42/10, Rz. 32; vom 23. April 2008 - XII ZR 62/06, Rz. 15; vom 20. Dezember 2007 - III ZR 144/07, Rz. 9). Hier ist die Klausel mehrdeutig, denn es bleibt auch offen, wer über die Durchführung welcher Variante zu entscheiden hat. Es besteht weiter keine Möglichkeit, die Mehrdeutigkeit im Rahmen einer objektiven Auslegung zu beseitigen. In diesem Fall greift die Auslegungsregel des § 305c Abs. 2 BGB ein, wonach Zweifel bei der Auslegung Allgemeiner Geschäftsbedingungen zu Lasten des Verwenders gehen. Dies führt jedenfalls dann, wenn eine Auslegungsvariante gegen § 307 BGB verstößt, dazu, dass die kundenfeindlichste Variante sich durchsetzt (vgl. BGH, Urteil vom 23. April 2008 - XII ZR 62/06, Rz. 15).

Eine teilweise Aufrechterhaltung oder Umgestaltung der Klauseln kommt auch wegen des Verbots der geltungserhaltenden Reduktion nicht in Betracht (vgl. BGH, Urteile vom 18.03.15 - VIII ZR 185/14 Rz. 38; vom 29. Mai 2013 - VIII ZR 285/12, Rz. 23 mwN).

d.

Im Ergebnis schuldet die Beklagte aufgrund der Unwirksamkeit der mietvertraglichen Regelungen somit allein eine ordnungsgemäße Rückgabe gem. § 546 Abs. 1 BGB. Fehlt - wie hier - eine (wirksame) vertragliche Vereinbarung, dann muss die Beklagte unter Berücksichtigung einer Abnutzung im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 1. April 2004 - I-10 U 113/03; Palandt/Weidenkaff, aaO, § 546 Rn. 5) das Objekt in einem Zustand zurückgeben, wie es sich bei der Überlassung befand (vgl. Senat, Urteil vom 19. Juli 2011 - I-24 U 200/10, Rz. 23). Veränderungen oder Verschlechterungen der gemieteten Sache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt worden sind, muss der Mieter nicht vertreten (§ 538 BGB). Dies bedeutet, dass er nicht verpflichtet ist, bei Beendigung des Mietverhältnisses eine durch den vertragsgemäßen Gebrauch notwendigerweise eingetretene Beschädigung der Mietsache zu beseitigen (vgl. BGH, Urteil vom 10. Juli 2002 - XII ZR 107/99, Rz. 21f.). So muss der Mieter oder Pächter eines Tankstellengeländes nicht für Bodenverunreinigungen haften, die lediglich auf den vertragsgemäßen Gebrauch der Tankstelle zurückzuführen sind, wenn ihm nicht in dem Vertrag (wirksam) eine entsprechende Erhaltungslast aufgebürdet worden ist (vgl. BGH, Urteil vom 10. Juli 2002 - XII ZR 107/99, Rz. 22; OLG Düsseldorf, Urteil vom 7. Januar 1993 - 10 U 66/92; OLG Brandenburg, Urteil vom 2. September 1993 - 3 U 230/97).

Ob die Beklagte tatsächlich, wie der Kläger vorträgt, Maschinen ohne erforderliche Absaug- oder Auffangeinrichtungen betrieben hat und beim Auszug zusätzliche Verunreinigungen herbeigeführt hat, kann jedoch dahinstehen. Eine Haftung der Beklagten wäre nur begründet, wenn die Kontaminationen allein auf ihre Nutzung entfielen und den vertragsgemäßen Gebrauch überschritten haben sollten. Es lässt sich aus den oben genannten Gründen indes nicht feststellen, welche Schäden Folgen eines nicht vertragsgemäßen Gebrauchs der Beklagten sind und welche bereits auf der Vornutzung der Firma H. beruhen.

2. Klageantrag zu 2. (Parkettboden Halle 8)

Zutreffend ist das Landgericht davon ausgegangen, dass die Beklagte keinen Schadensersatz iHv EUR 9.964,78 für den zerstörten Parkettboden in Halle 8 schuldet. Die von den Parteien getroffene Regelung in den Schreiben vom 14./31. Mai 2007 umfasst die nunmehr eingetretene Zerstörung des Parkettbodens. Denn man ging übereinstimmend davon aus, dass das Parkett grundsätzlich für ein Befahren mit Gabelstaplern nicht geeignet war. Mit der erfolgten Zerstörung musste auch hingenommen werden, dass aufgrund der Nutzung etwaige Stoffe frei werden, welche dann anschließend die Räume kontaminieren. Denn mit der Vereinbarung der Parteien wurde auch das Befahren mit Gabelstaplern vom vertragsgemäßen Gebrauch umfasst. Auf die zutreffenden Ausführungen des Landgerichts wird Bezug genommen (S. 11 f. der Entscheidungsgründe, Leseabschrift GA 584f.) Ob die Beklagte diesen tatsächlich überschritten hat, kann im Hinblick auf die hingenommene Beschädigung/Zerstörung offenbleiben. Auch wenn dies der Fall gewesen wäre, wäre kein anderer Schaden als der der Zerstörung eingetreten. Dass statische Schäden aufgetreten sind, wie sie vom Kläger im Schreiben vom 31. Mai 2007 als mögliche Folge eine Belastung von mehr als 3t/m² genannt wurden, ist weder vorgetragen noch ersichtlich. Zudem wäre der Kläger auch beweispflichtig dafür, dass die Beklagte, die angibt, die Gewichtsvorgaben "jederzeit eingehalten" zu haben (Schriftsatz vom 3. April 2013, S. 7, GA 87), diese im Laufe des Mietgebrauchs überschritten hat. Hierauf kommt es jedoch im Ergebnis nicht an, weil die eingetretene Zerstörung von der im Mai 2007 getroffenen Vereinbarung umfasst war und dem Kläger somit keine Schadensersatzansprüche in Bezug auf eine Parketterneuerung zustehen.

3. Klageantrag zu 3. (Schadensersatzansprüche)

Soweit der Kläger Ansprüche wegen der Beschädigung oder Verschmutzung des Mietobjekts geltend macht, sind diese vom Landgericht ebenfalls zutreffend zurückgewiesen worden.

a.

Die Reinigungskosten iHv EUR 41.822,50 schuldet die Beklagte nicht. Aufgrund der unwirksamen Verpflichtung, die Böden "ölfrei" zu übergeben, schuldet sie lediglich einen ordnungsgemäßen Zustand, der grundsätzlich keine besonderen Reinigungsmaßnahmen umfasst (vgl. BGH, Urteil vom 28. Juni 2006 - VIII ZR 124/05, Rz. 26f.; LG Berlin, Urteil vom 8. März 2016 - 63 S 213/15, Rz. 23; Blank/Börstinghaus, *Miete*, 5. Auflage 2017, § 546 Rn. 44). So wird die Auffassung vertreten, dass mangels besonderer Vereinbarung die Mieträume "besenrein" zurückzugeben seien (vgl. MünchKomm/Bieber, *BGB*, 7. Auflage 2016, § 546 Rn. 11). Hier steht zwischen den Parteien nicht im Streit, dass die Beklagte sämtliche Maschinen und von ihr eingebrachte Einrichtungen entfernt hat sowie gröbere Verschmutzungen durch die Reinigung der Firma B. hat beseitigen lassen. Damit hat sie ihre Verpflichtungen erfüllt. Veränderungen bzw. Verschlechterungen, die an der Mietsache durch deren vertragsgemäßen Gebrauch eingetreten sind, muss der Mieter nämlich nicht rückgängig machen. Das ergibt sich aus § 538 BGB (siehe die obigen Ausführungen; vgl. BGH, Urteil vom 10. Juli 2002 - XII ZR 107/99; Schmidt-Futterer/Streyl, aaO, § 546 Rn. 50). Der Vermieter hat solche Veränderungen auch dann hinzunehmen, wenn sie erheblich sind (OLG Düsseldorf, Urteil vom 1. April 2004 - I-10 U 113/03, Rz. 19f.; Schmidt-Futterer/Streyl, aaO, § 546 Rn. 50). Das gilt auch für Bodenverunreinigungen (Kontaminierungen), die der übliche Betrieb des Mieters, der die an Ort und Stelle geltenden Umweltstandards einhält, notwendigerweise mit sich bringt (BGH, Urteil vom 10. Juli 2002 - XII ZR 107/99; Schmidt-Futterer/Streyl, aaO, § 546 Rn. 50).

Zwar kann davon ausgegangen werden, dass die Beklagte nicht nur Verunreinigungen der Firma H. vorgefunden hat, sondern auch selbst solche verursacht hat. Denn der Sachverständige Dr. P. hat in seinem Gutachten vom 10. Oktober 2013 Ausführungen dazu gemacht, dass auch Einbauten, die erst nach Mietbeginn vorgenommen wurden, durch Ölnebel verunreinigt sind (S. 8 und 12: Gaszähler mit dem Baujahr 2005; S. 12: von der Lichtleiste abtropfendes Öl). Dies muss der Senat aber außer Betracht lassen, weil der Anteil neuerer Verunreinigungen an den Gesamtkosten nicht feststellbar ist. In der mündlichen Verhandlung vom 2. Juli 2019 ist der Kläger explizit darauf hingewiesen worden, dass der Senat keinen Anteil der neueren verschmutzten Einbauten im Verhältnis zur Gesamtfläche feststellen kann und deshalb keine hinreichende Grundlage für eine Schätzung gem. § 287 Abs. 1 ZPO besteht. Hierzu vermochte der Kläger indes keine Angaben zu machen.

b.

Da dem Kläger kein Anspruch auf Ersatz der Reinigungskosten zusteht, hat er auch keinen Anspruch auf Ersatz der Entsorgungskosten für kontaminiertes Wasser iHv EUR 2.500,--.

c.

Reinigungskosten iHv EUR 480,-- für die Fenster schuldet die Beklagte aus den oben ausgeführten Gründen ebenfalls nicht. Insoweit wird auch auf die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 28. Juni 2006 (Az. VIII ZR 124/05 Rz. 26) verwiesen, in welcher ein Anspruch eines Vermieters für eine durch Nikotinablagerungen erforderliche Fensterreinigung bedingt durch einen stark rauchenden Mieter verneint

wurden. Die Verpflichtung, Mieträume "besenrein" zurückzugeben, umfasst nicht das Putzen der Fenster (Schmidt-Futterer/Streyll, aaO, § 546 Rn. 49).

d.

Ein Anspruch auf Schadensersatz iHv EUR 4.589,-- für 53 Fenster, steht dem Kläger ebenfalls nicht zu.

Zutreffend ist das Landgericht davon ausgegangen, dass der Kläger nicht nachweisen konnte, dass zum Zeitpunkt des Mietendes 53 Fenster beschädigt waren. Die von ihm angebotenen Zeugen G. und M. hat das Landgericht vernommen (vgl. die Beweisantritte in der Klageschrift vom 26. Oktober 2012, S. 11 und in den Schriftsätzen vom 2. Mai 2013, S. 5, GA 109 und vom 14. Dezember 2016, S. 1f., GA 510). Auf die Sitzungsprotokolle vom 21. November 2016 (GA 487f.) und vom 21. März 2017 wird verwiesen. Soweit der Kläger in der Klageschrift zugleich die Einholung eines Sachverständigengutachtens angeboten hat, konnte das Landgericht hiervor absehen. Ein Sachverständigengutachten soll die Vermittlung von Fachwissen sicherstellen. Die Feststellung von Tatsachengrundlagen obliegt indes alleine dem Gericht (vgl. Zöller/Greger, ZPO, 32. Auflage, Vor § 402 Rn. 6 und 9 mwN). Ob Fenster beschädigt oder zerstört sind oder nicht, kann grundsätzlich ein Zeuge bekunden. Hierfür ist kein Fachwissen erforderlich, denn derartige Erscheinungen treten regelmäßig optisch zutage und können demgemäß auch ohne spezielle Fachkenntnisse wahrgenommen werden.

Im Übrigen gilt folgendes: Der Kläger hat eine CD mit Fotos überreicht (GA 184), die im Zeitraum vom 29. April bis 1. Mai 2013 und damit genau ein Jahr nach Ende des Mietvertrages angefertigt worden sind. Dort sind u.a. defekte Fenster zu sehen, weshalb unterstellt werden kann, dass solche zum Zeitpunkt der Aufnahmen vorhanden waren. Dies ist auch dem Senat erkennbar und bedarf deshalb keines Sachverständigenbeweises. Maßgebend ist aber nicht der Zustand Ende April/Anfang Mai 2013, sondern das Ende des Mietverhältnisses. Einen sicheren Rückschluss darauf, dass auch Ende April 2012 die genannte Anzahl von Fenstern beschädigt war, kann nicht getroffen werden. Fenster sind im Verlaufe eines Jahres vielfältigen thermischen und witterungsbedingten Einflüssen ausgesetzt. Gerade bei einem - wie hier - alten Gebäude kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass Schäden entstehen. Dass diese während der Dauer des Mietgebrauchs durch die Beklagte bereits entstanden sind, war deshalb nur durch eine Beweisaufnahme durch Vernehmung der angebotenen Zeugen zu klären. Allerdings haben die Aussagen der Zeugen M., G. und der von der Beklagten benannte Zeuge H. keine belastbaren Hinweise ergeben, dass zum Ende des Mietvertrages im April 2012 tatsächlich 53 defekte Fenster vorhanden waren. Der Zeuge M. (GA 487-489) konnte keine Angaben dazu machen, in welchem Zustand sich die Fenster befunden haben, als das Objekt von der Beklagten übernommen wurde. Er hat zwar im Zuge der Abnahme und danach defekte Fenster wahrgenommen, konkrete Angaben zum Umfang waren seiner Aussage jedoch nicht zu entnehmen. Das von ihm erstellte Begehungsprotokoll vom 20. März 2012 beschreibt zwar "zahlreiche Fensterscheiben" als defekt. Allerdings hält es lediglich einseitige Feststellungen fest. Dies folgt bereits daraus, dass es von der Beklagten nicht unterschrieben wurde und ergibt sich zudem deutlich aus den Schlussätzen (GA 504). In dem vom Zeugen M. gefertigten Protokoll vom 28. April 2012 tauchen im Übrigen die defekten Fenster nicht mehr auf (Anl. A6, AI 40-41), was dafür spricht, dass die Beklagte entsprechend ihrem Vorbringen vor dem Auszug Fenster reparieren und austauschen ließ (Schriftsätze vom 9. Januar 2013, S. 8f., GA 32f.; vom 5. September 2013, S. 6, GA 229; Rechnung der Firma C. über den Austausch von 17 Fenstern vom 18. April 2012, Anl. B7, AII 33).

Der Zeuge G. hat angegeben, dass er Reparaturen und Ersetzungen vorgenommen hat (GA 523-525). Eine genaue Anzahl konnte er nicht benennen, er meinte, nur in einer Halle Fenster ersetzt zu haben. Dies erfolgte auch offenbar erst im September 2012, also 5 Monate nach dem Auszug der Beklagten (vgl. die Angaben GA 526R). Der Zeuge H. (GA 524-525) hat bekundet, dass er im Mai 2012, als er nach dem Auszug der Beklagten Fotos anfertigte, keine defekten Fenster wahrgenommen habe. Soweit das Landgericht somit nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme davon ausgegangen ist, die Beschädigung von 53 (oder weniger) Fenstern sei vom Kläger nicht bewiesen worden, ist dies nicht zu beanstanden.

4. Klageantrag zu 4. (Sachverständigenkosten)

Der Ersatz der Kosten für das vorgerichtlich vom Kläger eingeholte Sachverständigengutachten steht ihm nicht zu, da er bereits keinen Anspruch auf die mit dem Antrag zu 1. und 3. a (siehe oben) geltend gemachten Reinigungs- und Wiederherstellungskosten hat.

5. Klageantrag zu 5. (Nutzungsentschädigung)

Mangels einer Verletzung der Rückgabepflicht der Beklagten gem. § 546 Abs. 1 BGB steht dem Kläger keine Nutzungsentschädigung zu. Eine Vorenthaltung gem. § 546 a BGB liegt somit unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt vor. Lehnt der Vermieter die Rücknahme von Mieträumen ab, weil er den Mieter für verpflichtet hält, noch Renovierungsarbeiten durchzuführen, so fehlt es an einer Vorenthaltung. Denn diese liegt nur vor, wenn der Mieter die Sache nicht zurückgibt und dieses Unterlassen dem Willen des Vermieters widerspricht (vgl. BGH, Urteil vom 13. Juli 2010 - VIII ZR 326/09, Rz. 2 mwN).

In welchem Zustand sich die Mietsache bei der Rückgabe befindet, ist grundsätzlich ohne Bedeutung, so dass selbst dann, wenn der Mieter dem Vermieter die Räume in verwahrlostem oder einem sonst nicht vertragsgemäßen Zustand überlässt, noch keine Vorenthaltung gesehen werden kann (BGH, Urteile vom 13. Juli 2010 - VIII ZR 326/09, Rz. 2; vom 11. Mai 1988 - VIII ZR 96/87, Rz. 13; vom 10. Januar 1983 - VIII ZR 304/81, Rz. 14). Eine Vorenthaltung liegt deshalb auch nicht vor, wenn der Mieter die Mietsache zurückgibt, ohne Schönheitsreparaturen oder andere Maßnahmen durchzuführen (BGH, Urteile vom 13. Juli 2010 - VIII ZR 326/09, Rz. 2).

Soweit der Kläger hilfsweise einen als "Nutzungsausfallentschädigung" bezeichneten Schadensersatzanspruch geltend macht, steht ihm ein solcher ebenfalls nicht zu. Abgesehen davon, dass die Beklagte eine Rückgabe in dem vom Kläger verlangten Zustand aus den oben genannten Gründen nicht schuldete, hat er auch nicht dargelegt, dass er das Objekt zu einem Entgelt in Höhe der bisherigen Miete neu hätte vermieten können, wenn es ihm in dem von ihm erwarteten Zustand zurückgegeben worden wäre.

6. Klageantrag zu 7. und Berufungsantrag zu 6.

(vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten)

Mangels Bestehens von materiellrechtlichen Ansprüchen stehen dem Kläger auch keine Ansprüche auf Ersatz seiner vorgerichtlichen Anwaltskosten zu.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Es besteht kein Anlass, die Revision zuzulassen, § 543 Abs. 2 ZPO.

Der Streitwert im Berufungsverfahren beträgt EUR 512.488,56. Davon entfallen EUR 406.153,39 auf die Berufung des Klägers und EUR 106.335,17 auf die Berufung der Beklagten.