

Ist ein starrer Fristenplan für Schönheitsreparaturen auch bei gewerblichen Mieträumen unwirksam?

Nachdem der BGH in jüngster Vergangenheit starre Fristenpläne für Schönheitsreparaturen in Wohnraummietverträgen für unwirksam erklärt hat¹, stehen nunmehr die Fristenpläne für Schönheitsreparaturen bei gewerblichen Mietverhältnisse auf dem Prüfstand. Während die höchstrichterliche Entscheidung noch aussteht², haben einige Oberlandesgerichte jedoch schon übereinstimmend richtungsweisende Entscheidungen hierzu getroffen. Das aktuellste Urteil wurde vom Oberlandesgericht Düsseldorf am 18.01.2007³ gefällt.

Der Sachverhalt

Die Parteien streiten über Schadensersatz – und Beseitigungsansprüche der Klägerin (Vermieterin) aus einem beendeten Mietverhältnis über Gewerberäume gegen den Beklagten (gewerblicher Mieter). Die Klägerin hält die Renovierungsklausel [im gewerblichen Mietvertrag] für wirksam und meint, bei der – formularmäßigen – Rückgabeklausel sei von einer Individualvereinbarung der Renovierungsverpflichtung insgesamt, also auch der turnusmäßigen Renovierungsklausel, auszugehen. Der Beklagte hat mit der Berufung die vollständige Abweisung der Klage beantragt.

Die Entscheidungen des Eingangsgerichtes

Das Landgericht Düsseldorf hat den Beklagten unter Abweisung der weitergehenden Klage zur Zahlung von Renovierungs- und Sachverständigenkosten in Höhe von insgesamt 7.786,44 €, zur Beseitigung einer auf dem Außenputz des Hausgiebels angebrachten Werbemaßnahme und dazu verurteilt, nach deren Entfernung den Giebel in dem an die Werbemaßnahme angrenzenden Farbton zu streichen.

Die Entscheidung des Oberlandesgerichts Düsseldorf

Das OLG verurteilte den Beklagten, die Werbemaßnahme zu entfernen und hiernach den Giebel in dem angrenzenden Farbton zu streichen. Die weitergehende Klage wurde abgewiesen.

Die Begründung der Entscheidung des OLG Düsseldorf

Der Schwerpunkt der Entscheidung des OLG Düsseldorf lag in der Darstellung der Unwirksamkeit formularmäßigen Schönheitsreparaturenklausel des in Rede stehenden gewerblichen Mietvertrages. Insbesondere führte das OLG hierzu Folgendes aus. Ein Schadensersatzanspruch wegen nicht ausgeführter Renovierungsarbeiten in zuerkannter Höhe von 7.786,44 € (=Renovierungskosten: 7.018,00 € + Sachverständigenkosten: 768,44 €) stehe der Klägerin nicht gemäß §§ 280 Abs. 1, 281 BGB gegen den Beklagten zu. Dieser sei entgegen der Auffassung der Kammer nicht verpflichtet gewesen, bei Beendigung des Mietverhältnisses Renovierungsarbeiten in dem im Privatgutachten des Sachverständigen aufgeführten Umfang durchzuführen. Weder liege eine wirksame Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Beklagten vor, noch sei dieser gemäß § 12 i.V.m. § 18 des Mietvertrages verpflichtet gewesen, die Mieträume in bezugsfertigem Zustand zurückzugeben. Die formularmäßige Regelung in § 8 Ziffer 2 Satz 3 iVm Satz 4 des Mietvertrags, wonach die im Einzelnen bezeichneten Schönheitsreparaturen „ab Mietbeginn in den gewerbl. oder freiberufl. genutzten Räumen spätestens nach 4 Jahren und in sonstigen Räumlichkeiten/Nebenräumen/Balkonen/Loggien nach 7 Jahren auszuführen bzw. ausführen zu lassen sind“, sei nach dem gemäß Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB auf das Mietverhältnis der Parteien anzuwenden § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB⁴ insgesamt unwirksam. Nach der Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats des BGH seien Formulklauseln in Wohnraummietverträgen, die dem Mieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen in starren Fristen vorschreiben, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, weil die „starre“ Fälligkeitsregelung dem Mieter ein Übermaß an Renovierungsverpflichtungen auferlegen. Eine starre Fristenregelung liege danach vor, wenn die Durchführung von Schönheitsreparaturen nach Ablauf eines nach Jahren bemessenen Zeitraums

unabhängig vom tatsächlichen Renovierungsbedarf vorgeschrieben sei. Der streitgegenständliche Mietvertrag enthalte eine starre Fristenregelung in diesem Sinn, denn die Schönheitsreparaturen seien gemäß § 8 Ziffer 2 Satz 4 „spätestens“ nach Ablauf der vorgeschriebenen Intervalle, gerechnet ab Mietbeginn, durchzuführen, ohne dass es darauf ankomme, ob die Mieträume objektiv renovierungsbedürftig sind oder nicht.

Nach der Rechtsprechung des 10. Zivilsenates des Oberlandesgerichts Düsseldorf, auf die die Parteien hingewiesen wurden, gelte die Starre-Fristen-Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats des BGH auch für gewerbliche Mietverhältnisse, weil der gewerbliche Mieter bei vergleichbarer Vertragsgestaltung nicht weniger schutzbedürftig sei als ein Wohnraummieter. Auch das Oberlandesgericht München⁵ gehe davon aus, dass die Klausel in einem gewerblichen Mietvertrag, „Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen alle 5 Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses, fachgerecht auszuführen“, eine unwirksame starre Fristenregelung enthält.

Die Unangemessenheit der Fristenregelung führe insgesamt gemäß § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB zur Unwirksamkeit der in § 8 Ziffer 2 Satz 3 und 4 des Mietvertrages enthaltenen Pflicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen. Die in § 8 Ziffer 2 Satz 3 des Mietvertrages enthaltene Schönheitsreparaturverpflichtung ließe sich nur dann aufrechterhalten, wenn sich die Formulklausel aus sich heraus verständlich und sinnvoll in einen zulässigen und in einen unzulässigen Regelungsteil trennen ließe. Hieran fehle es. Zwar könnte die Klausel sprachlich ohne den Fristenplan bestehen bleiben. Ein Wegfall des Fristenplans hätte aber zur Folge, dass die Renovierungsvorschrift inhaltlich umgestaltet würde, denn der Fristenplan bilde mit der Überwälzung der Schönheitsreparaturen eine Einheit, indem er den Umfang der Renovierungsverpflichtung konkretisiere. Blicke die Klausel nach Streichung des Wortes „spätestens“ und des nachstehenden Fristenplans bestehen, würde der Umfang der auf den Mieter übertragenen Renovierungsverpflichtung auf das gerade noch zulässige Maß zurückgeführt. Dies wäre jedoch eine unzulässige geltungserhaltende Reduktion der Formulklausel. Ausreichende Anhaltspunkte, dass es sich bei der bereits nach ihrem äußeren Erscheinungsbild als (vorgedruckte) Formulklausel einzustufende Regelung in § 8 Ziffer 2 des Mietvertrages um eine individuell ausgehandelte Vereinbarung handle, habe die Klägerin nicht vorgebracht. Gleichfalls komme eine ergänzende Vertragsauslegung nicht in Betracht.

Die Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel entziehe der in § 12 i.V.m. § 18 des Mietvertrages geregelten Pflicht zur Rückgabe der Mieträume in bezugsfertigem Zustand die Grundlage. Die Klausel werde allgemein dahingehend ausgelegt, dass der Mieter bei Auszug nicht stets das Mietobjekt vollständig instand zu setzen habe. Vielmehr sei der Zweck der Abwälzung der Renovierungspflicht auf den Mieter erreicht und seiner daraus folgende Verpflichtung genügt, wenn der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses in der Lage sei, dem neuen Mieter die Räume in einem bezugsgeeigneten und vertragsgemäßen Zustand zu überlassen. Dazu brauchen sie nicht neu hergerichtet sein. Stehe jedoch fest, dass sich die Mieträume aufgrund natürlichen Verschleißes – bei übermäßig starker Abnutzung ohnehin – in einem zur Weitervermietung ungeeigneten Zustand befinden, so seien Schönheitsreparaturen auszuführen, auch wenn die vertraglichen Ausführungsintervalle bei Mietende noch nicht abgelaufen seien. Es bedürfe keiner grundsätzlichen Entscheidung, ob dieser Auslegung zu folgen sei. Inhaltlich knüpfe die Klausel an die Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen an den Mieter an und verpflichtete diesen, einen vorzeitigen bzw. künftigen Renovierungsbedarf des Vermieters zu erfüllen. Obliegen die laufenden Schönheitsreparaturen aber – wie hier – dem Vermieter, laufe die Verpflichtung zur Rückgabe in bezugsfertigem Zustand ins Leere.

Fazit

Das OLG Düsseldorf (wie auch das OLG München) hält einen starren Fristenplan für Schönheitsreparaturen auch bei gewerblichen Mieträumen für unwirksam. Es beruft sich hierbei auf das gleiche Argumentationsmuster der BGH Entscheidung für Wohnraummietverträge, indem es den gewerbliche Mieter bei vergleichbarer Vertragsgestaltung für nicht weniger schutzbedürftig als einen Wohnraummieter erachtet. Schließt sich der BGH mit seiner voraussichtlich im kommenden Jahr anstehenden Entscheidung den Oberlandesgerichten an, wird es zukünftig auch in

gewerblichen Mietverträgen keinen starren Fristenplan für Schönheitsreparaturen mehr geben.

Der Autor

Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig (www.dr-ehrenkoenig.de) ist als Rechtsanwalt und Notar in Berlin tätig. Der anwaltliche Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Mietrecht und im zivilen Baurecht. Der Artikel entstand unter Mitarbeit von Dirk Müller, stud. iur.

Fußnoten:

- 1) Bundesgerichtshof, Urteil vom 05.04.2006 (Az. VIII ZR 178/05).
- 2) Nach Emailauskunft des BGH vom 29.06.2007 wird „aufgrund der Vielzahl noch älterer vorgängiger Verfahren ein Termin voraussichtlich erst im nächsten Jahr stattfinden.“
- 3) Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 18.01.2007 (Az. I-10 U 102/06).
- 4) § 307 BGB lautet:

Inhaltskontrolle

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

(2) Eine unangemessene Benachteiligung ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung

- 1 mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist oder
- 2 wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben, so einschränkt, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist.

(3) Die Absätze 1 und 2 sowie die §§ [308](#) und [309](#) gelten nur für Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, durch die von Rechtsvorschriften abweichende oder diese ergänzende Regelungen vereinbart werden. Andere Bestimmungen können nach Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 1 Satz 1 unwirksam sein.

- 5) Oberlandesgericht München, Urteil vom 22.09.2006 (Az. 19 U 2964/06).