

## Schönheitsreparaturen und Endrenovierung: Wer darf bestimmen, ob eine Endrenovierung erforderlich ist?

**Unwirksam ist eine Formalklausel, die es allein dem Vermieter überlässt, über die Erforderlichkeit einer Endrenovierung zu befinden. Dies gilt auch dann, wenn der Mietvertrag die laufenden Schönheitsreparaturen nicht auf den Mieter überträgt.**

AG Frankfurt, U. v. 16.2.2011 – 33 C 3340/10-51 – n.v. (Volltext auf Anfrage)

**Der Fall:** Es geht um Praxisräume in Frankfurt/M., in denen der Mieter seit 1.1.2005 als Chiropraktor tätig ist. Das ordentliche Kündigungsrecht ist für 4 Jahre ausgeschlossen. Zu den laufenden Schönheitsreparaturen und der Endrenovierung enthält der Mietvertrag folgende Formalklauseln:

„§ 13 Abs. 2: Mieter und Vermieter sind nicht verpflichtet, die Schönheitsreparaturen [...] auszuführen.“

„§ 23 Abs. 2: Bei Beendigung des Mietverhältnisses gleich aus welchem Grund hat der Mieter die Mietsache nach Weisungen des Vermieters in fachgerecht renovierten Zustand [...] zu übergeben, soweit erforderlich, was der Vermieter bestimmt.“

Der Mietvertrag endet zum 31.12.2009. Der Vermieter hält eine Endrenovierung für erforderlich; der Mieter führt Arbeiten durch. Im Anschluss daran korrespondieren die Parteien über die Ausführung der Endrenovierung. Im Juni 2010 fordert der Mieter die geleistete Barkaution in Höhe von 3.150,00 € heraus. Der Vermieter rechnet u.a. mit Schadensersatzansprüchen auf, weil der Mieter die Schönheitsreparaturen nicht ordnungsgemäß ausgeführt habe. Der Mieter erhebt Klage beim Amtsgericht Frankfurt.

**Hintergrund:** Lange Zeit beurteilte die Rechtsprechung Schönheitsreparaturklauseln im Gewerbemietrecht sehr nachsichtig. Begründung: Im Gewerbemietrecht, in dem überwiegend Kaufleute und Gewerbetreibende agieren, gilt Vertragsfreiheit. (OLG Celle, 7.5.2003 – 2 U 200/02 – ZMR 2003, 914; vgl. auch Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 10. Aufl. 2009, Rdn 414). Dies hat sich gründlich geändert. Inzwischen ist zu beobachten, dass die strengen AGB-rechtlichen Beurteilungskriterien des Wohnraummietrechts auch auf das Gewerbemietrecht übertragen werden.

- laufende Renovierung und Endrenovierung: Das begann mit dem Urteil BGH, 6.4.2005 – XII ZR 308/02 – Info M 2005,

193 (Leo). Dort wurde die formularmäßige Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen und der Endrenovierung wegen des Summierungseffekts als unangemessene Benachteiligung des Mieters angesehen.

- starre Fristen: Es folgte das Urteil BGH, 8.10.2008 – XII ZR 84/06 – Info M 2008, 422 (Wichert), das die Ausführung der laufenden Schönheitsreparaturen nach einem starren Fristenplan für unwirksam befand.
- Fachhandwerkerklausel: Unlängst hat das OLG Düsseldorf, 9.12.2010 – I-10 U 66/10 – Info M 2011, 16 (Specht) eine „Fachhandwerkerklausel“ als AGB-widrig kassiert.

**Die Entscheidung:** Das Amtsgericht Frankfurt gibt dem Mieter Recht. Der Vermieter habe keinen Anspruch auf Schadensersatz wegen nicht ordnungsgemäß ausgeführter Schönheitsreparaturen. Denn die zugrunde liegende Vertragsklausel benachteilige den Mieter unangemessen und sei damit gemäß § 307 BGB unwirksam.

Die Klausel verpflichte den Mieter zwar nur dann zur Endrenovierung, wenn eine solche erforderlich ist. Aber die Erforderlichkeit werde nicht nach objektiven Kriterien bestimmt, sondern einseitig nach dem subjektiven Empfinden des Vermieters. Dies führe dazu, dass der Vermieter auch dann eine Endrenovierung verlangen könne, wenn der Mieter erst kurz zuvor Dekorationsarbeiten durchgeführt habe. Faktisch bedeute das „eine uneingeschränkte Endrenovierungspflicht im Gewand einer Bedarfsklausel“. Eine solche Klausel, die den Mieter unabhängig vom Zustand der Mieträume zu einer Endrenovierung verpflichtet, sei eine unangemessene Benachteiligung im Sinne des § 307 BGB. Dabei sei es ohne Belang, ob dem Mieter neben der Endrenovierung auch die laufenden Schönheitsreparaturen übertragen seien.

**Kommentar:** Zwar ist die allgemeine Tendenz der AGB-rechtlichen Angleichung von Wohnraum- und Gewerbemietrecht gerade auf dem Gebiet der Schönheitsreparaturen zu kritisieren. Der Entscheidung des Amtsgerichts Frankfurt ist gleichwohl zuzustimmen. Die zugrunde liegende Endrenovierungsklausel belastet den Mieter stärker als ein starrer Fristenplan. Denn ein solcher legt wenigstens sachliche Kriterien zugrunde, weshalb der Mieter die Kosten kalkulieren kann. Dagegen überlässt die vorliegende Klausel die Endrenovierungspflicht ganz dem Belieben des Vermieters. Das mag bei einem langfristigen Mietvertrag angehen. Denn je länger die Mietzeit dauert, desto wahrscheinlicher ist es, dass eine Endrenovierung schon nach objektiven Kriterien erforderlich ist. Der streitgegenständ-

liche Mietvertrag hatte jedoch eine verhältnismäßig kurze feste Laufzeit (Kündigungsausschluss von 4 Jahren). In einem solchen Fall kann es nicht auf die subjektive Sicht des Vermieters ankommen. Der Maßstab des § 315 Abs. 1 BGB („billiges Ermessen“) und die damit korrespondierende Ausübungskontrolle des § 315 Abs. 3 BGB reichen als Korrektiv nicht aus (vgl. zu diesem Gesichtspunkt Graf von Westfalen, Vertragsrecht und AGB-Klauselwerke, 27. Aufl. 2010, Nr. 21 Rdn. 4 ff.).



RA Dr. Joachim Wichert  
Aclanz, Frankfurt/M.  
www.aclanz.de