


Autor:	Joachim Wichert	Quelle:	
Anmerkung zu:	LG Lüneburg v. 04.08.2015 5 O 353/14	Fundstelle:	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
		Normen:	MietRB 2016, 8
		Zitiervorschlag:	§ 307 BGB, § 310 BGB, § 535 BGB
			MietRB 2016, 8

Titelzeile

Schönheitsreparaturen: Isolierte Endrenovierungsklausel unwirksam!

Leitsatz

Auch im Gewerbemietrecht stellt eine isolierte Endrenovierungsklausel eine unangemessene Benachteiligung i.S.v. § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB dar.

Das Problem Es geht um Gewerbemieträume, in denen der Mieter eine Buchhandlung betreibt. Die Räume werden unrenoviert übergeben. Der Formularymietvertrag ist auf 9 Jahre befristet und enthält folgende Klausel:

1. Die Schönheitsreparaturen sind vom Mieter auf eigene Kosten bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Maßgabe von Ziff. 2 durchzuführen.
2. Für Art, Umfang und Fälligkeit der Schönheitsreparaturen gilt im Einzelnen folgendes: ...

Zum Ende des Mietverhältnisses führt der Mieter trotz Aufforderung mit Fristsetzung keine Schönheitsreparaturen aus. Der Vermieter klagt auf Schadensersatz.

Die Entscheidung des Gerichts

Das LG Lüneburg weist die Klage ab. Die formularmäßige Übertragung der Endrenovierung verstoße gegen § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB. Dabei stellt das LG wesentlich auf zwei Gesichtspunkte ab:

- dass der Mieter unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Durchführung der Schönheitsreparaturen zur Renovierung verpflichtet wird (Verweis auf BGH v. 12.9.2007 - VIII ZR 316/06, MietRB 2008, 67 = MDR 2008, 76 = NJW 2007, 3776).
- dass die Räume unrenoviert übergeben wurden (Verweis auf die „neueste Rechtsprechung des BGH“)

Das LG Lüneburg verkennt nicht, dass die zitierten Entscheidungen zum Wohnraummietrecht ergangen sind. Aber:

Nach der Rechtsprechung des BGH besteht jedoch nur in Ausnahmefällen Veranlassung, Mietverträge über Gewerberäume anders als solche über Wohnraum zu beurteilen

(Verweis auf BGH v. 6.4.2005 - XII ZR 308/02, MietRB 2005, 203 = MDR 2005, 1041 = NJW 2005, 2006).

Konsequenzen für die Praxis Das LG Lüneburg macht es sich leicht. Die Entscheidungen des VIII. Zivilsenats des BGH zu Renovierungsklauseln im Wohnraummietrecht werden pauschal auf das Gewerbemietrecht übertragen. Der Gewerberaummieter wird also dem Wohnraummieter gleichgesetzt, und damit ist der Fall ohne Beweisaufnahme gelöst. Dabei wird übergangen, dass Gewerbemietler als Geschäftsleute sich weiter eher als Wohnraummieter schützen können und dass starre Renovierungsfristen wie auch Endrenovierungsklauseln im Gewerbemietrecht der Kalkulierbarkeit und Streit-

vermeidung dienen (dazu *Wichert*, ZMR 2014, 612 [616]) Zudem ist im Gewerbemietrecht nicht einmal höchstrichterlich entschieden, ob eine isolierte Endrenovierungsklausel unwirksam ist. Zumindest bei befristeten Gewerbemietverträgen, deren feste Dauer dem üblichen Renovierungsturnus entspricht oder übersteigt, sollte eine Endrenovierungsklausel auch formularmäßig vereinbart werden können (vgl. *Dose*, NZM 2009, 381 [384 f.]; *Blank* in *Blank/Börstinghaus*, *Miete*, 4. Aufl. 2014, § 535 Rz. 506). In dem Fall des LG Lüneburg war der Mietvertrag auf 9 Jahre befristet, was über dem üblichen Renovierungsturnus einer Buchhandlung liegen dürfte. Man hätte also auch zu einem anderen Ergebnis kommen können. Auch die „neueste Rechtsprechung des BGH“ zur unwirksamen Übertragung von Schönheitsreparaturen bei Überlassung einer unrenovierten/renovierungsbedürftigen Wohnung (BGH v. 18.3.2015 - VIII ZR 185/14, MietRB 2015, 161 = MDR 2015, 578 = ZMR 2015, 685) muss nicht und sollte nicht ins Gewerbemietrecht übernommen werden. Auch insofern sind die Ausführungen des LG Lüneburg also zurückzuweisen.

Beraterhinweis Der Anwalt des Vermieters sollte bei dem Entwurf von Schönheitsreparaturklauseln die Rechtsprechung zum Wohnraummietrecht im Kopf haben. Der Anwalt des Mieters kann nach derzeitigem Stand abweichenden Vertragsgestaltungen zustimmen und sich später lächelnd auf AGB-Widrigkeit berufen.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M., www.aclanz.de

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln