

Gericht:	OLG Düsseldorf
Aktenzeichen:	24 U 104/18
Dokumenttyp:	Rechtsprechung
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2020, 9-10
Normen:	§ 305c BGB, § 307 BGB
Zitiervorschlag:	MietRB 2020, 9-10

Titelzeile

Schönheitsreparaturen: Übertragbarkeit bei unrenoviert übergebenen Mieträumen?

Vorinstanz

zu 24 U 104/18, LG Wuppertal - 1 O 344/12

Leitsatz

Auch im Gewerberaummietrecht ist eine formularvertragliche Übertragung der Schönheitsreparaturen unwirksam, wenn dem Mieter die Mieträume unrenoviert übergeben werden und der Mietvertrag keine Kompensation dafür vorsieht.

Das Problem Vermietet sind Gewerberäume, die aus mehreren Werk- und Lagerhallen sowie Büros und Sozialräumen bestehen. Der Mietvertrag, ein von der Vermieterin vorformuliertes Muster, enthält u.a. folgende Klausel:

„18.1 Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit vom Mieter im bezugsfertigen Zustand bzw. im renovierten Zustand ... dem Vermieter zu übergeben. ... Der Mieter wird weiterhin die Oberflächen der Böden ölfrei übergeben.“

Die Mieterin betreibt in den Mieträumen einen Zerspanungsbetrieb und ist Systemlieferant von Präzisionsbauteilen für den Fahrzeug-, Betriebe- und allgemeinen Maschinenbau. Dabei entstehen auch ölhaltige Abfälle. Der Vormieter hat dort u.a. Blankwaffen angefertigt, wobei ebenfalls ölhaltige Abfälle angefallen sind. Bei Vertragsbeginn befinden sich die Mieträume in einem nicht renovierten Zustand. Auch die ölhaltigen Abfälle des Vormieters sind noch vorhanden.

Bei Mietende verlangt die Vermieterin u.a. die Beseitigung von ölhaltigen Verschmutzungen, welche die Mieterin nicht leistet. Die Vermieterin klagt auf Schadensersatz.

Die Entscheidung des Gerichts Das OLG gibt der Mieterin Recht. Die Schönheitsreparaturen seien in § 18.1 des Mietvertrags nicht wirksam auf sie übertragen worden, weswegen sie auch kein Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen schulde. Dies betreffe auch die Pflicht zur Beseitigung der ölhaltigen Verschmutzungen in derselben Klausel.

Aufgrund der Beweisaufnahme stehe fest, dass der Mieterin die Mieträume unrenoviert übergeben worden seien. Auch die ölhaltigen Verschmutzungen des Vormieters seien nicht beseitigt gewesen.

Werde ein Mietobjekt unrenoviert übergeben, der Mieter indes formularvertraglich zur Herstellung eines bestimmten Zustands verpflichtet, sei dies als unangemessene Benachteiligung unwirksam (§ 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB). Vom Rechtsgedanken sei dies vergleichbar mit der formularvertraglichen Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter, der ein nicht renoviertes Objekt

- 9 -

MietRB 2020, 9-10

- 10 -

übernehme und dem der Vermieter keinen angemessenen Ausgleich gewähre (Verweis auf BGH v. 18.3.2015 – VIII ZR 185/14, Rz. 15 und 35, MDR 2015, 578 = MietRB 2015, 161). Ein solcher Mieter werde letztlich dazu verpflichtet, ein Mietobjekt in einem besseren Zustand zurückzugeben, als er es selbst vom Vermieter erhalten habe. Eine so weitgehende Abweichung vom gesetzlichen Leitbild des § 535 Abs. 1 BGB, wonach im Grundsatz der Vermieter für die Instandhaltung des Mietobjekts verantwortlich sei, sei mit § 307 BGB nicht mehr vereinbar.

Diese zum Wohnraummietrecht ergangene Rechtsprechung sei auch im Gewerbemietrecht anwendbar (Verweis u.a. auf OLG Dresden v. 6.3.2019 – 5 U 1613/18, MDR 2019, 732 = MietRB 2019, 200; OLG Celle v. 13.7.2016 – 2 U 45/16 Rz. 70, MietRB 2016, 282). Anderenfalls müsse ein Gewerbemieter Mängel beseitigen, die nicht seinem Risikobereich entstammten und deren Umfang er zu Beginn des Mietverhältnisses vielleicht nicht überblicken könne, wenn er beispielsweise ein industriell genutztes Gebäude anmiete, in dem der Vormieter mit kontaminierenden Stoffen gearbeitet habe.

Im Streitfall könne sich die Vermieterin auch nicht darauf berufen, dass der BGH bei Schönheitsreparatur-Klauseln zwischen einem „bezugsfertigen Zustand“ und einem „renovierten Zustand“ unterscheide und er Klauseln, welche die Rückgabe in „bezugsfertigem Zustand“ vorsehe, für unbedenklich halte (Verweis auf BGH v. 12.3.2014 – XII ZR 108/13 Rz. 26 f., MDR 2014, 518 = MietRB 2014, 168). Die Formulierung „im bezugsfertigen Zustand“ bedeute etwas anderes als die Formulierung „im renovierten Zustand“. Insofern sei aber § 18.1 des Mietvertrags mehrdeutig, weil dort gleichzeitig von „bezugsfertig“ und „renoviert“ gesprochen werde. Diese Mehrdeutigkeit gehe zu Lasten der Vermieterin.

Da die formularvertragliche Verpflichtung der Mieterin zur Durchführung von Schönheitsreparaturen und zur Rückgabe ölfreier Böden nicht durch andere vertragliche Vereinbarungen kompensiert worden sei, sei die gesamte Klausel unwirksam.

Konsequenzen für die Praxis Unternehmen sind keine Verbraucher. Darum kann die Rechtsprechung zur Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturen im Wohnungsmietrecht nicht einfach auf das Gewerbemietrecht übertragen werden (vgl. *Wichert*, ZMR 2014, 612). Der Ausgangspunkt des Urteils überzeugt also nicht. Allerdings ist aufgrund der bisherigen Rechtsprechung zu erwarten, dass der XII. Senat des BGH, wenn es um eine entsprechende Klausel bei unrenoviert übergebenen Gewerberäumen geht, zum selben Ergebnis kommt.

Beraterhinweis Vermieter: Schönheitsreparaturen sollten, wenn irgend möglich, durch Individualvereinbarung auf den Mieter übertragen werden. Und dies muss nachweisbar sein, ggf. auch noch nach Jahren.

Mieter: Erhält der Mieter einen Vertragsentwurf mit einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel, muss er sich überlegen, ob er dies zum Thema macht. Das sollte zwar unter Geschäftsleuten ein Ge-

bot der Fairness sein. Aber dadurch kann auch eine unwirksame Allgemeine Geschäftsbedingung zur wirksamen Individualvereinbarung werden.

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

Mehr zum Thema: Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2020, 8 (vorstehend) und MietRB 2020, 10 f. (nachstehend).

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln