



Dekorationspflicht und Rückgabeklausel „bezugsfertig“ im Geschäftsraummietvertrag

10.07.2014 Fachinformation

Verpflichtet ein Formularymietvertrag über gewerblich genutzte Räume den Mieter neben der bedarfsabhängigen Vornahme von Schönheitsreparaturen auch dazu, die Räume bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem „bezugsfertigen“ Zustand zurückzugeben, so ergibt sich kein Summierungseffekt, der zur Unwirksamkeit beider Klauseln führt. Dies hat der BGH mit Urteil vom 12. März 2014 (Az. XII ZR 108/13, in NJW 2014/1444 ff.) entschieden.

In dem entschiedenen Fall schlossen die Parteien einen Vertrag über Geschäftsräume. In diesem Formularymietvertrag war folgendes vereinbart:

„§ 7 – Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in einem angemessenen Turnus auszuführen. Im Hinblick auf das Gewerbe des Mieters gehen die Parteien davon aus, dass alle drei Jahre Renovierungsbedürftigkeit eintreten kann. (...)“

§ 12 – Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in bezugsfertigem Zustand und mit sämtlichen – auch vom Mieter selbst beschafften – Schlüsseln zurückzugeben.“

Die Parteien beendeten das Mietverhältnis einvernehmlich am 31. Dezember 2010 nach etwas mehr als fünf Jahren. Die Klägerin hatte bei Auszug keine Schönheitsreparaturen durchgeführt. Versehentlich zahlte sie für Januar 2011 Miete und begehrte deren Rückzahlung. Gegen die Zahlungsansprüche erklärte die Beklagte die Aufrechnung mit einem Schadenersatzanspruch wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen.

Das Gericht hat die Klage auf Rückzahlung der überzahlten Miete abgewiesen, da der Beklagten ein Schadenersatzanspruch wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen jedenfalls in Höhe der Klageforderung zustand. Das Gericht hat ausgeführt, dass die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen an den Mieträumen durch § 7 wirksam auf die Klägerin übertragen wurde. Durch diese Vertragsklausel wird die Klägerin auch unter Berücksichtigung der weiteren Regelung in § 12 nicht unangemessen im Sinne von § 307 Abs. 1 S. 1 BGB benachteiligt. Ob eine formularvertragliche Regelung im Einzelfall zulässig ist, hängt von ihrem Inhalt ab, der durch Auslegung zu ermitteln ist. AGB sind nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartner unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden.

Nach Auffassung des BGH hat das Berufungsgericht die Vertragsklausel in § 7 zutreffend dahingehend ausgelegt, dass die Kläger zwar zu einer regelmäßigen Renovierung der Mieträume verpflichtet sein sollten, die Mietvertragsparteien, die Erforderlichkeit von Schönheitsreparaturen jedoch zusätzlich von einem tatsächlich vorhandenem Bedarf abhängig machen wollten.

Die in § 7 enthaltene Regelung, dass die Parteien im Hinblick auf das Gewerbe davon ausgehen, dass alle drei Jahre Renovierungsbedarf eintreten kann, hat das Berufungsgericht nicht als zwingend einzuhaltende Frist bewertet und deshalb das Vorliegen einer starren Fristenregelung verneint. Dies hat auch der BGH bestätigt und somit nicht beanstandet.

Des Weiteren hat der BGH ausgeführt, dass trotz der Übertragung der Schönheitsreparaturen auch keine unangemessene Benachteiligung darin besteht, weil

zusätzlich durch § 12 eine Verpflichtung besteht, bei Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt in bezugsfertigem Zustand zurückzugeben. Mit dieser Regelung seine keine versteckte Endrenovierungsklausel vereinbart, die den Mieter unangemessen benachteiligt hätte, sondern nach dem Wortlaut der Vertragsklausel schuldet der Mieter die Rückgabe der Mieträume in bezugsfertigem Zustand. Um diese Verpflichtung zu erfüllen, muss der Mieter die Mieträume jedenfalls grundsätzlich nicht umfassend renovieren. Ausreichend ist vielmehr, wenn er die Mieträume in einem Erhaltungszustand zurückgibt, die es dem Vermieter ermöglicht, einen neuen Mieter die Räume in einem bezugsgerechten und vertragsgemäßen Zustand zu überlassen.

Nur in dem Fall, in dem die Räume diesen Anforderungen nicht genügen, weil der Mieter bspw. während der Mietzeit keine Schönheitsreparaturen durchgeführt hat oder die letzten Schönheitsreparaturen lange zurückliegen oder die Mieträume stark abgenutzt sind, hat der Mieter bei seinem Auszug Renovierungsarbeiten zu erbringen.

Im zu entscheidenden Fall konnte unbestritten festgestellt werden, dass die Kläger während der mehr als fünfjährigen Nutzung der Mieträume keine Schönheitsreparaturen durchgeführt hatten. Die Mieträume befanden sich im Zeitpunkt der Rückgabe an die Beklagten jedenfalls hinsichtlich des Anstrichs in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Daher waren die Kläger gemäß § 7 verpflichtet, den erforderlichen Wandanstrich vorzunehmen. Diese Leistung hat sie nicht erbracht, sodass hieraus der Schadenersatzanspruch der Beklagten resultiert.

Die für den Wandanstrich von der Beklagten aufzuwendenden Kosten hat das Berufungsgericht auf der Grundlage eines von einem Malerbetrieb erstellten Angebots geschätzt. Auch das hat der BGH nicht beanstandet.

Downloads

09-14_gewerbemiete-bezugsfertige_uebergabe

434.85 KB
PDF

<https://bbu.de/beitraege/dekorationspflicht-und-rueckgabeklausel-bezugsfertig-im-geschaftsraummietvertrag>