



SCHÖNHEITSREPARATURKLAUSEL BEI GESCHÄFTSRAUMMIETE

23.11.2004 Fachinformation

Eine Schönheitsreparaturklausel in einem Geschäftsraummietvertrag ist entsprechend der Rechtsprechung des BGH zum Wohnraummietrecht auszulegen. Das KG Berlin hat mit Urteil vom 29. März 2004 – 8 U 286/03 – in ZMR 2004, Seite 578 f. entschieden, dass eine Schönheitsreparaturklausel in einem Geschäftsraummietvertrag entsprechend der Rechtsprechung des BGH zum Wohnraummietrecht auszulegen sei. Es gelte daher auch ohne Angabe eines Fristenplanes die Fristenregelung in § 7 des Mustermietvertrages 1976 und wegen des Umfangs der Arbeiten § 28 Abs. 4 Satz 5 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV). Im zu entscheidenden Fall war im Geschäftsraummietvertrag die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Geschäftsraummieter übertragen worden. Es wurde jedoch versäumt, eine Fristenregelung festzulegen. Des Weiteren wurde auch nicht näher festgelegt, was unter den durchzuführenden Schönheitsreparaturen zu verstehen ist. Das Gericht hat entschieden, dass der Wirksamkeit der Regelung nicht entgegen stehe, dass dem beklagten Mieter unstreitig unrenovierte Räume überlassen worden waren. Die Parteien hatten nicht vereinbart, dass eine Anfangsrenovierung durchzuführen sei, sodass auch kein Verstoß gegen § 9 AGBG vorliege. Der Wirksamkeit der Regelung stand nach Auffassung des Gerichts ebenfalls nicht entgegen, dass die Parteien keinen Fristenplan vereinbart hatten. In diesen Fällen geht das Gericht davon aus, dass der Vertrag nach der Verkehrssitte dahin auszulegen ist, dass die auch dem Vortrag des Beklagten zugrunde liegenden Fristen in § 7 des Mustermietvertrages 1976 heranzuziehen sind. Es handele sich dabei um übliche Renovierungspflichten. Dass es sich im vorliegenden Fall um Gewerberäume handelte, änderte an der Zugrundelegung dieser Fristen nichts. Die Fristen begannen mit Beginn des Gewerbemietverhältnisses zu laufen. Des Weiteren sei im Wege der Auslegung von der bestehenden Verkehrssitte auszugehen, dass mit Schönheitsreparaturen die im § 28 Abs. 4 Satz 5 der II. BV aufgeführten Arbeiten zu verstehen seien. Eine ausdrückliche Darstellung im Vertrag bedurfte es nach Auffassung der Richter nicht. Das Urteil liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des KG Berlin vom 29.03.2004

Downloads

23F0A_21-04%20schoenheitsr

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/schoenheitsreparaturklausel-bei-geschaeftsraummiete>