



INDIVIDUELLE ENDRENOVIERUNGSKLAUSEL BEI GEWERBERAUMMIETE IST WIRKSAM

27.01.2010 Fachinformation

Der BGH hat mit Urteil vom 18. März 2009 (XII ZR 200/06) entschieden, dass bei der Geschäftsraummiete grundsätzlich keine Bedenken dagegen bestehen, den Mieter individualvertraglich und unabhängig vom tatsächlichen Erhaltungszustand der Räume zur Endrenovierung zu verpflichten. Im zu entscheidenden Fall hatte ein Mieter Gewerberäume angemietet. Der Vertrag wurde einvernehmlich am 28. Februar 2005 beendet. Zu den Schönheitsreparaturen und der Instandhaltung enthielt der Mietvertrag u. a. folgende Klauseln: "§ 1 Mieträume (...) 7. Der übergebene Teppichboden ist etwa zwei Jahre lang benutzt und grundgereinigt, wobei vor allem im ersten Zimmer optisch noch leichte Verunreinigungen zu sehen sind. Es wird vereinbart, dass während der Mietzeit vermietetseits keinerlei Arbeiten an dem Teppichboden durchgeführt werden müssen, dass aber andererseits der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses den Teppichboden nicht durch einen neuen ersetzen muss, sondern nur etwaige Beschädigungen, die durch unsachgemäße Behandlung entstanden sind, zu beseitigen hat. § 7 Instandhaltungen, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen und Veränderungen 1. Schönheitsreparaturen Die Schönheitsreparaturen trägt der Mieter. Bei Beendigung des Vertrages sind die Mieträume vom Mieter neu zu renovieren, wobei maßgebend der ursprüngliche Ausstattungsstandard ist. Die Verpflichtung zur Renovierung bei Beendigung vereinbaren die Parteien deshalb, weil die Räume bei Übergabe neu errichtet worden sind und weil sie davon ausgehen, dass eine Neurenovierung nach Ablauf der Vertragszeit angemessen ist. 2. Instandsetzung, Instandhaltung (...) Abweichungen von der bisherigen Ausführungsart bedürfen der Einwilligung des Vermieters." Im zu entscheidenden Fall führte die Klägerin gemäß § 7 Ziffer 1b des Vertrages Endrenovierungsarbeiten durch. Mit der Klage verlangte sie vom Beklagten Ersatz der von ihr hierfür aufgewendeten Kosten mit dem Hinweis darauf, dass die Klausel unwirksam sei. Der BGH hielt die Klausel für wirksam, da es sich um eine Individualabrede handelte, auf die die AGB-Vorschriften nicht anzuwenden seien. Dass es sich um eine Individualabrede handelte, schloss der BGH aus einem schriftsätzlichen Vortrag der Parteien. Aus diesem ging hervor, dass der Geschäftsführer der Klägerin unstreitig von der Beklagten verlangt habe, dass in dem von dieser gestellten Vertragstext zusätzlich eine Klausel aufgenommen wird, nach der die Klägerin bei Beendigung des Mietvertrages nicht verpflichtet sei, den Teppichboden durch einen neuen zu ersetzen, sondern nur durch unsachgemäße Behandlung entstandene Beschädigungen zu beseitigen. Die Parteien hatten sich in § 1 Ziff. 7 des Mietvertrages auf diese von der Klägerin gewünschte Klausel geeinigt. Mit der Verhandlung über die von der Klägerin bei Vertragsbeendigung am Teppichboden vorzunehmenden Arbeiten haben die Parteien über den Umfang der in § 7 Ziff. 1b des Mietvertrages auferlegten Schönheitsreparaturen bei Ende des Mietvertrages verhandelt. Diese Verhandlungen erfüllen den Tatbestand der Individualabrede. Eine solche liegt nach Auffassung des BGH bei einem von einer Partei gestellten Vertragstext dann vor, wenn der Verwender den in seinen allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltenden gesetzesfremden Kerngehalt inhaltlich ernsthaft zur Disposition stellt und dem Verhandlungspartner einen Einfluss auf die inhaltliche Ausgestaltung der Vertragsbedingungen tatsächlich einräumt. Dies war im zu entscheidenden Fall geschehen. Der BGH hielt die individuell vereinbarte Endrenovierungsklausel (§ 7 Ziff. 1b) des Mietvertrages für wirksam. Er führte aus, dass bei der Geschäftsraummiete grundsätzlich keine Bedenken dagegen bestehen, den Mieter individualvertraglich zur Endrenovierung zu verpflichten. Ihre Schranken fände die Wirksamkeit einer solchen Vereinbarung vor allem in den Verbotsgeboten im Sinne des § 134 BGB, im Verbot der Sittenwidrigkeit (§ 138 BGB) und dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB).

Dafür, dass § 7 Ziff. 1b des Mietvertrages gegen diese Schranken verstoße, sah der BGH keine Anhaltspunkte. Da die Individualabrede nicht der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB unterliegt, konnte der Gewerbemieter demnach auch keinen Ersatz der Kosten für die durchgeführte Renovierung verlangen. BGH-Urteil vom 18.03.2009

Downloads

102B66_0210%20Endrenovierung	162
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/individuelle-endrenovierungsklausel-bei-gewerbraummiete-ist-wirksam>