

Auch bei gewerblichen Mietverträgen können Schönheitsreparaturen nur auf den Mieter übertragen werden, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses eine renovierte Wohnung übergeben wird – Anmerkung zu Beschluss des Oberlandesgerichts Dresden (OLG Dresden) vom 06.03.2019, 5 U 1613/18

I.

Auch bei vertragsgemäßer Nutzung eines Mietobjektes wird dieses abgenutzt. Arbeiten um diese durch vertragsgemäßen Gebrauch entstandenen Abnutzungen auszugleichen, werden als sogenannte Schönheitsreparaturen bezeichnet. Diese obliegen grundsätzlich dem Vermieter. Bei Mietverträgen über Wohnraum ist es ständige Rechtsprechung des BGH, dass Schönheitsreparaturen nur auf den Mieter übertragen werden können, wenn dem Mieter der Beweis offensteht, dass aufgrund des Zustandes der Wohnung keine Schönheitsreparaturen notwendig sind. Weitere Voraussetzung ist, dass der Mieter nur solche Abnutzungen ausgleichen muss, die er selber während seiner Mietzeit verursacht hat. Soll der Mieter dagegen eine unrenovierte Wohnung erhalten und Abnutzungen ausgleichen, die von einem Vormieter verursacht wurden, können ihm die Schönheitsreparaturen nur übertragen werden, wenn ihm ein angemessener Ausgleich gewährt wird. Die besprochene Entscheidung des OLG Dresden bestätigt, dass auch bei gewerblich genutzten Objekten diese Grundsätze anzuwenden sind.

II.

Der Rechtsvorgänger der Klägerin hatte 4 Einheiten ab März 2013 an die Beklagte verbietet, diese sollten gewerblich genutzt werden. Der Mietvertrag sah vor, dass die Beklagte Schönheitsreparaturen durchführen sollte. Die Mietverhältnisse endeten im Januar 2017. 2015 war der Kläger durch Erwerb des Eigentums an dem Grundstück auf welchem die vermieteten Einheiten liegen in die Mietverträge eingetreten. Die Klägerin macht Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen in Höhe von 33.647,32 € geltend. Erstinstanzlich wurde über die Behauptung der Beklagten Beweis erhoben, die Wohnung sei bei Übergabe unrenoviert gewesen. Es wurde festgestellt, dass diese Behauptung zutreffend war. Das erstinstanzlich angerufene Landgericht hat daher die Klage abgewiesen. Das OLG Dresden hat in dem besprochenen Beschluss die Abweisung der Berufung in Aussicht gestellt. Es hat die Auffassung des Landgerichts bestätigt, dass die Grundsätze die zu Schönheitsreparaturen im Wohnungsmietrecht entwickelt worden seien auf gewerbliche Mietverhältnisse zu übertragen seien. Da die Einheiten unrenoviert übergeben worden seien und die Mieter keinen Ausgleich erhalten hätten, sei die im Mietvertrag enthaltene Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen AGB-rechtlich unwirksam.

III.

1.

Nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches hat der Vermieter sowohl im Wohnungsmietrecht, wie auch im gewerblichen Mietrecht die gesamten Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an dem Mietobjekt während der Mietzeit zu tragen. Hierzu gehören auch die sogenannten Schönheitsreparaturen. Oftmals wird diese Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen. Im Wohnungsmietrecht sind solche Regelungen aber nur wirksam, wenn bestimmte Voraussetzungen eingehalten sind:

- Bei Einzug muss der Mieter eine renovierte Wohnung erhalten; die Beweislast dafür, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert übergeben wurde liegt bei dem Mieter. Angaben im

Mietvertrag stellen nur ein Indiz dar und sind kein alleiniger Beweis für den Zustand der Wohnung. Wird dem Mieter eine Wohnung übergeben, die unrenoviert ist, muss ihm ein angemessener Ausgleich dafür gewährt werden, dass er zu Beginn des Mietverhältnisses eine Schönheitsreparatur durchführen muss um eine renovierte Wohnung zu erhalten.

- Regelungen, die eine Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen alleine aufgrund des Zeitablaufes vorsehen (sogenannte starre Fristenklauseln) sind unwirksam. Der Vermieter muss nur dann Schönheitsreparaturen durchführen, wenn der Zustand der Wohnung dies erfordert. Daher kann auch der Mieter nur zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet werden, wenn der Zustand der Wohnung eine solche erfordert.
- Schönheitsreparaturen sind grundsätzlich nur nach Ablauf bestimmte Fristen zulässig: früher waren es bei Küche, Bad und Dusche alle 3 Jahre, bei Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre und bei Nebenräumen alle 7 Jahre. Durch verbesserte Materialien sind heute allerdings Fristen von 5, 7 und 10 Jahren anzusetzen.
- soll der Mieter am Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen durchführen, muss darauf geachtet werden, dass diese Pflicht nicht im Zusammenspiel mit der Pflicht während des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen durchzuführen zu einer übermäßigen Belastung des Mieters führt;
- oftmals enden Mietverhältnisse bevor die zeitlichen Fristen für die Durchführung von Schönheitsreparaturen abgelaufen sind; in der Praxis werden oftmals Klauseln verwendet, wonach der Mieter sich dann anteilig an den Kosten der Schönheitsreparatur beteiligen soll. Auch bei solchen Klauseln darf sich die kostenmäßige Beteiligung nicht alleine am Zeitablauf orientieren, sondern auch am Zustand der Wohnung. Entsprechende Klauseln müssen dies widerspiegeln. Klauseln die beispielsweise starr eine 50-prozentige Kostenbeteiligung vorsehen wären unwirksam. Gleichzeitig müssen solche Klauseln so geschrieben sein, dass sie von einem durchschnittlichen Mieter auch verstanden werden und nicht unverständlich sind. Dies führt dazu, dass in der Praxis solche Klauseln schwierig auszugestalten sind.

2.

Nach der Entscheidung des OLG Dresden sind diese für das Wohnungsmietrecht entwickelten Grundsätze auch auf gewerbliche Mietverträge zu übertragen. Es spricht sehr viel dafür, dass diese Rechtsauffassung sich durchsetzen wird. Das Bürgerliche Gesetzbuch unterscheidet bei Instandhaltung und Instandsetzung grundsätzlich nicht zwischen gewerblichen und nicht-gewerblichen Mietverhältnissen. Der BGH hat auch in der Vergangenheit eine starke Tendenz zu erkennen gegeben, Grundsätze die für das Wohnungsmietrecht entwickelt wurden auch auf gewerbliche Mietobjekte zu übertragen. Vermieter sollten sich daher nicht darauf verlassen, dass für gewerbliche Objekte eine Sonderstellung gilt.

3.

Soll dem Mieter eine unrenovierte Einheit übergeben werden und sollen ihm die Schönheitsreparaturen entweder während des laufenden Mietverhältnisses oder am Ende des Mietverhältnisses übertragen werden, muss ihm ein angemessener Ausgleich gewährt werden. Wie das OLG Dresden zu Recht ausführt, reicht es dafür nicht aus, alleine auf eine reduzierte Miete zu verweisen. Vielmehr muss dargestellt werden, dass auch in unrenoviertem Zustand eine bestimmte Miete marktüblich sei, von dieser Miete wegen der Nichtrenovierung ein Abschlag vorgenommen und nur die vertragliche Miete vereinbart wurde. Dies läuft im Ergebnis auf dasselbe hinaus wie es bestehen würde, wenn ein Ausgleich gewährt wird.

Für Vermieter ist weiter wichtig, dass die Angemessenheit auch dann gewahrt sein muss, wenn das Mietverhältnis vorzeitig endet. Ist der Ausgleich so gestaltet, dass er nur angemessen ist, wenn das Mietverhältnis 12 Monate läuft, und endet das Mietverhältnis bereits nach 4 Monaten, wäre die Klausel unwirksam. Der Ausgleich müsste so gestaltet werden, dass er auch bei einer Beendigung nach 4 Monaten angemessen ist.

4.

Der Beschluss des OLG Dresden beschäftigt sich auch mit einer in der Praxis nicht selten vorkommenden Konstellation: Mieter und Vermieter waren zwar rechtlich selbstständige Rechtspersönlichkeiten (2 GmbHs), allerdings war bei Mieter und Vermieter dieselbe natürliche Person Geschäftsführer. Dieser war außerdem alleiniger Gesellschafter der Vermieterin und Mitgesellschafter bei der Mieterin. Zurecht hat das OLG Dresden darauf hingewiesen, dass dies nicht ausreicht, eine unangemessene Benachteiligung im Sinne des AGB-Rechts zu verneinen. Maßgeblich ist, dass auch in solchen Konstellationen es sich um 2 rechtlich selbstständige Persönlichkeiten handelt und der Unterzeichner der Mietverträge die Interessen beider Rechtspersönlichkeiten wahren muss. Daher kann auch in solchen Konstellationen eine Benachteiligung einer der beiden Vertragsparteien vorliegen. Dies entbindet daher nicht von einer AGB-Kontrolle.

IV.

Auch im Gewerbemietrecht sind bei Klauseln über Schönheitsreparaturen die für das Wohnungsmietrecht entwickelten Grundsätze anzuwenden. Sowohl für Vermieter, wie auch Mieter ist es daher wichtig zu wissen, ob im Mietvertrag vorhandene Klauseln einer Kontrolle standhalten. Für beide ist daher anwaltliche Beratung empfehlenswert.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.