

**Oberlandesgericht Düsseldorf, I-10 U 174/05**

**Datum:** 04.05.2006  
**Gericht:** Oberlandesgericht Düsseldorf  
**Spruchkörper:** 10. Zivilsenat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** I-10 U 174/05

**Leitsätze:** BGB § 535

Wie im Wohnraummietrecht enthält auch die Formalklausel in einem gewerblichen Mietvertrag, „Schönheitsreparaturen sind mindestens in der Zeitfolge von drei Jahren in Küche, Bad und Toilette sowie von fünf Jahren in allen übrigen Räumen auszuführen“, einen starren Fristenplan, der den Mieter i.S. des § 307 BGB unangemessen benachteiligt und zur Unwirksamkeit der Renovierungsklausel führt.

**Tenor:** Die Berufung des Klägers gegen das am 18. November 2005 verkündete Urteil der 15. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Berufung trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Kläger wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vorab in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

**I.**

1

Die Beklagte hat von dem Rechtsvorgänger des Klägers ein Ladenlokal zum Betrieb einer Änderungsschneiderei gemietet. In der Berufung streiten die Parteien nur noch darüber, ob die Beklagte zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Wegen der insoweit getroffenen Feststellungen und der gestellten Anträge wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils (GA 55-57) verwiesen. Das Landgericht hat u.a. die auf die Ausführung von Schönheitsreparaturen gerichtete Feststellungsklage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, die insoweit in § 13 Nr. 3.1 des Mietvertrages getroffene Regelung enthalte eine starre Fristenregelung, die in Übertragung der zum Wohnraummietrecht ergangenen Rechtsprechung des BGH auf gewerbliche Mietverträge zur Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel führe. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Entscheidungsgründe Bezug genommen (GA 57 ff.).

2

Hiergegen richtet sich die Berufung des Klägers, mit der er seinen erstinstanzlichen Feststellungsantrag zu 2) weiter verfolgt. Der Kläger hält die Schönheitsreparaturklausel unter Hinweis auf BGH, NJW 1983, 446 für wirksam. Er meint, das Landgericht habe nicht ausreichend berücksichtigt, dass die Schutzbedürftigkeit eines gewerblichen Mieters sich deutlich von der Schutzbedürftigkeit eines Wohnraummieters unterscheide.

3

Der Kläger beantragt,

4

unter teilweiser Abänderung des angefochtenen Urteils festzustellen, dass die Verpflichtung der Beklagten zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nach § 13 Nr. 3.1. des Mietvertrages vom 13./26. Februar 1991 rechtswirksam und die Beklagte daher zur Durchführung dieser Schönheitsreparaturen verpflichtet sei.

5

Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil und bittet nach Maßgabe ihres Schriftsatzes vom 30.1.2006 um Zurückweisung der Berufung.

6

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der in beiden Instanzen gewechselten Schriftsätze der Parteien einschließlich der zu den Akten gereichten schriftlichen Unterlagen sowie den Akteninhalt im Übrigen Bezug genommen. 7

## **II.** 8

Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg. Das angefochtene Urteil beruht weder auf einer Rechtsverletzung (§§ 513 Abs. 1, 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2, 546 ZPO) noch rechtfertigen die im Berufungsverfahren zu Grunde zu legenden Tatsachen (§§ 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3, 529 Abs. 1 ZPO) eine abweichende Beurteilung. Der Senat folgt den Gründen der angefochtenen Entscheidung nach Maßgabe der folgenden durch das Berufungsvorbringen veranlassten Ausführungen. 9

### 1. 10

Die Feststellungsklage ist gemäß § 256 ZPO zulässig. Für die Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist die Frage nach der Wirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel zwar nur eine Vorfrage, die nicht zum Gegenstand einer (Zwischen-)Feststellungsklage gemacht werden kann. Jedoch ist der insoweit an sich unzulässige Antrag des Klägers entsprechend der gewählten Formulierung in den zulässigen Antrag umzudeuten, dass die Feststellung begehrt wird, die Beklagte sei nach Maßgabe der in § 13 Nr. 3.1 MV enthaltenen Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Dass das Mietverhältnis der Parteien zwischenzeitlich beendet ist, lässt das Feststellungsinteresse des Klägers nicht entfallen. 11

### 2. 12

In der Sache ist die Feststellungsklage unbegründet. Der Senat geht mit dem Landgericht davon aus, dass § 13 Nr. 3.1 MV (GA 9) nach dem gemäß Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB auf das Mietverhältnis der Parteien anzuwendenden § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB insgesamt unwirksam ist. Bestimmungen in allgemeinen Geschäftsbedingungen, wie sie hier nach den unangegriffenen Feststellungen der Kammer anzunehmen sind, sind gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung ist nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist. Eine solche Abweichung, die gegen die Gebote von Treu und Glauben verstößt, liegt hier vor. Das Landgericht hat die in § 13 Nr. 3.1 MV enthaltene Fälligkeitsregelung, wonach Schönheitsreparaturen mindestens in der Zeitfolge von drei Jahren in Küche, Bad und Toilette sowie von fünf Jahren in allen übrigen Räumen auszuführen sind, zu Recht als Vereinbarung verbindlicher Renovierungsfristen ausgelegt. Allgemeine Geschäftsbedingungen sind gemäß ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Verkehrskreise verstanden werden, wobei die Verständnismöglichkeiten des durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders zugrunde zu legen sind. Nach dem Wortlaut der Klausel sind die Schönheitsreparaturen "mindestens" nach dem dort aufgeführten Fristenplan auszuführen. Dies kann aus der Sicht eines verständigen Mieters nur die Bedeutung haben, dass er zur Ausführung der Renovierungsarbeiten in Küche, Bad und Toilette spätestens nach drei Jahren und in allen übrigen Räumen spätestens nach fünf Jahren verpflichtet ist, auch wenn die gemieteten Räume nach ihrem tatsächlichen Erscheinungsbild noch nicht renovierungsbedürftig sind. 13

Diese "starre" Fälligkeitsregelung ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, da sie dem Mieter ein Übermaß an Renovierungsverpflichtungen auferlegt. Nach der gesetzlichen Regelung in § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Hierzu gehört auch die Pflicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen. Zwar ist die formularmäßige Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach Maßgabe eines Fristenplans auch im Falle der Vermietung einer bei Vertragsbeginn nicht renovierten Wohnung wirksam, wenn die Renovierungsfristen (erst) mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen beginnen, selbst wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn renovierungsbedürftig war und der Anspruch des Mieters auf eine Anfangsrenovierung durch den Vermieter – wie hier gemäß § 13 Nr. 2 MV - vertraglich ausgeschlossen ist (BGHZ 101, 253). Etwas anderes ist jedoch nach der Rechtsprechung des für das Wohnraummietrecht zuständigen VIII. Zivilsenats anzunehmen, wenn der Wohnungsmietvertrag einen starren Fristenplan enthält, der dem Mieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen nach Ablauf genau fixierter Zeiträume 14

verbindlich vorschreibt (BGH, Urt. v. 23.6.2004, DWW 2004, 221 = GE 2004, 1023 = NZM 2004, 653 = WuM 2004, 463 = ZMR 2004, 736). In diesem Fall wird der Wohnungsmieter mit Renovierungsverpflichtungen belastet, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen und ihm wird eine höhere Instandhaltungsverpflichtung auferlegt als der Vermieter ihm ohne vertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB schulden würde. Das ist mit der gesetzlichen Regelung nicht vereinbar.

Ob Gleiches auch für Mietverträge über Geschäftsräume gilt, ist ungeklärt. Nach Neuhaus (Handbuch der Geschäftsraummiete, 2. Aufl. 2005, RdNr. 773) gilt die Entscheidung des VIII. Zivilsenats auch für die Geschäftsraummiete, weil der BGH mit keinem Wort einen besonderen sozialen Aspekt der Wohnraummiete erwähnt, sondern lediglich auf die allgemeinen Pflichten des Vermieters und deren Überwälzung auf Mieter abgestellt habe. Ahlt (Mitglied des XII. Zivilsenats, DWW 2005, 96, 98 f.) befürwortet eine entsprechende Anwendung dieser Grundsätze, allerdings mit der Möglichkeit einer Korrektur über eine ergänzende Vertragsauslegung. Nach Wolf (in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete, § 13, RdNr. 207) begegnet die sachlich begründete Vereinbarung fixer Fristen in Abhängigkeit von der jeweiligen Art der Nutzung der gewerblichen Räume keinen Einwendungen, weil die Starre-Fristen-Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats bisher auf das Gewerberaummietrecht noch nicht übertragen worden sei. Demgegenüber spricht sich Eckert (ZfIR 2005, 673, 674 f.; im Ergebnis auch Fritz, Gewerberaummietrecht, 4. Aufl., 2005, RdNr. 225; Palandt/Heinrichs, BGB, 65. Aufl. 2006, § 535, RdNr. 47: starrer Fristenplan in gewerblichen Mietverträgen zulässig, wenn er sich an der Erfahrung mit dem Renovierungsbedarf bei vertragsgemäßem Gebrauch der Mietsache richtet) gegen eine Übertragung dieser Rechtsprechung auf gewerbliche Mietverträge aus. Der Zustand der Mieträume bei der gewerblichen Nutzung sei nicht Privatsache des Mieters, denn dem Vermieter sei daran gelegen, dass der Zustand des Mietobjekts, der auf die Umgebung ausstrahle, während der gesamten Laufzeit ansehnlich sei. Sofern die ausbedungenen Renovierungsfristen angemessen seien, sei nicht zu befürchten, dass der Mieter durch starre Fristen stärker belastet werde als der Vermieter.

Der Senat, der diese Rechtsfrage erstmals zu entscheiden hat, geht mit dem Landgericht davon aus, dass die Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats zur Unwirksamkeit starrer Fristenregelungen auch auf den streitgegenständlichen Mietvertrag über ein Ladenlokal zum Betrieb einer Änderungsschneiderei zu übertragen ist, weil der gewerbliche Mieter in diesem Fall bei vergleichbarer Vertragsgestaltung nicht weniger schutzbedürftig ist als ein Wohnraumm Mieter. Der Senat sieht keinen überzeugenden Grund, für den Bereich der Geschäftsraummiete der Rechtsprechung des VIII. Zivilsenates nicht zu folgen. Die vereinbarte Fristenregelung ist bei der Prüfung ihrer Angemessenheit nach einem generalisierenden objektiven Maßstab auch im Bereich der gewerblichen Miete mit der gesetzlichen Regelung nicht vereinbar, weil sie den Mieter mit Renovierungsverpflichtungen belastet, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen. Anhaltspunkte für einen tatsächlich entstehenden Renovierungsbedarf in Wohnräumen sind nach der Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats (Urt. v. 23.6.2004, a.a.O.) in § 7 Fußnote 1 des vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen Mustermietvertrags 1976, Fassung I (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 22/76, abgedruckt bei Gelhaar in BGB RGRK, 12. Aufl., Vor § 535 Rdnr. 87) enthalten, wonach Schönheitsreparaturen im allgemeinen in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre, in Wohn und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre und in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre erforderlich sein werden (BGHZ 92, 363, 368 f.; 101, 253, 263 f.). Zwar fehlt für den Bereich der gewerblichen Miete eine vergleichbare Regelung. Die Fristen des Mustermietvertrages können aber auch zur Prüfung der Angemessenheit von Ausführungsfristen in gewerblichen Mietverträgen herangezogen werden, weil es sich um weitgehend übliche Fristen handelt (KG, GuT 2004, 172). Die streitgegenständliche Fristenregelung weicht hiervon zum einen hinsichtlich der Frist für die Nebenräume zum Nachteil des Mieters ab, zum anderen dadurch, dass der Fristenplan nicht lediglich für den Regelfall des "im allgemeinen" entstehenden Renovierungsbedarfs gelten soll, sondern die Renovierung ausnahmslos nach Ablauf der jeweiligen Frist vorschreibt. Damit wird auch dem gewerblichen Mieter entgegen Eckert (a.a.O.) ein Übermaß an Instandhaltungspflichten auferlegt, weil keine Anhaltspunkte erkennbar und vorgetragen sind, dass ein zum Betrieb einer Änderungsschneiderei vermietetes Ladenlokal zwangsläufig nach Ablauf der genannten Fristen renovierungsbedürftig sein muss. Zwar spielt der vom VIII. Zivilsenat herangezogene Gesichtspunkt einer längeren Abwesenheit des Wohnraummieters im gewerblichen Mietrecht insoweit keine erhebliche Rolle (Ahl, a.a.O.). Jedoch kann es insbesondere dann an einem Renovierungsbedarf fehlen, wenn der Mieter die Räume mit besonders "langlebigen" Tapeten

15

oder Farben dekoriert hat (vgl. BGH, Urt. v. 23.6.2004, a.a.O.). Dem trägt die Klausel nicht hinreichend Rechnung, da sie im Einzelfall dazu führen kann, dass der Mieter Schönheitsreparaturen unabhängig vom tatsächlichen Renovierungsbedarf auszuführen hat. Die hierin liegende unbillige Benachteiligung des Mieters wird nicht dadurch ausgeräumt, dass auch der (gewerbliche) Vermieter aus Werterhaltungsgesichtspunkten heraus ein legitimes Interesse an einer ansehnlichen Dekoration des Mietobjekts während der gesamten Vertragsdauer hat. Den Interessen des gewerblichen Vermieters kann in ausreichender Weise auch mit einer Klausel ohne starren Fristenplan (z.B. mit der Formulierung "in der Regel" oder "im Allgemeinen") Rechnung getragen werden. Für die Übertragung der "Starre-Fristen-Rechtsprechung" auf den hier vorliegenden gewerblichen Mietvertrag spricht auch die Entscheidung des für das gewerbliche Mietrecht zuständigen XII. Zivilsenat vom 6.4.2005 (BGH, DWW 2005, 289 = GuT 2005, 160 = MDR 2005, 1041 = NJW 2005, 2006 = NZM 2005, 504 = WuM 2005, 667 = ZMR 2005, 527). Danach führt wie im Wohnraummietrecht auch in Formularverträgen über Geschäftsräume die Kombination einer Endrenovierungsklausel mit einer solchen über turnusmäßig vorzunehmende Schönheitsreparaturen wegen des dabei auftretenden Summierungseffekts zur Unwirksamkeit beider Klauseln. Zur Begründung hat der XII. Zivilsenat u.a. ausgeführt, dass es auch nach der Mietrechtsreform für den Bereich der Schönheitsreparaturen an einer Besserstellung des Wohnraummieters gegenüber dem gewerblichen Mieter fehlt. Nach der gesetzlichen Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB schuldet der Vermieter von Geschäftsräumen die Durchführung der Schönheitsreparaturen ebenso wie der Wohnraumvermieter. Das Gesetz behandelt die Vermieter in beiden Fällen gleich. Aus der vereinzelt Besserstellung des Wohnraummieters kann danach auch nicht der Schluss gezogen werden, das Gesetz habe den Mieter von Geschäftsräumen generell weniger vor belastenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen schützen wollen. Zwar erlaubt das Gesetz eine weitergehende Beschränkung der Rechte des Geschäftsraummieters (vgl. § 310 BGB, wonach die Klauselverbote der §§ 308, 309 BGB für Unternehmer nicht gelten). Die Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist aber in den §§ 308, 309 BGB nicht geregelt. Sie ist an § 307 BGB zu messen, einer Bestimmung, die für Unternehmer und Verbraucher gleichermaßen gilt. Es kann auch nicht generell von einer allgemein geringeren Schutzbedürftigkeit des Geschäftsraummieters ausgegangen werden. Zwar trifft es zu, dass der geschäftserfahrene Unternehmer nicht in gleichem Maße schutzbedürftig ist wie ein Verbraucher. Das kann z.B. der Fall sein, wenn der Unternehmer Geschäfte der betreffenden Art häufig abschließt. Er kann deshalb mit den Risiken des Geschäfts vielfach besser vertraut und dadurch zu einer entsprechenden Vorsorge in der Lage sein (vgl. BGH, a.a.O.). Für den hier betroffenen Regelungsbereich gelten diese Überlegungen aber nicht. Geschäftsräume werden regelmäßig langfristig vermietet. Auch wenn sich – wie in dem der Entscheidung des XII. Zivilsenats zugrunde liegenden Fall - die Problematik der Ausführung der Schönheitsreparaturen anders als bei einer Endrenovierung nicht erst am Ende einer (langen) Vertragslaufzeit stellt, geht der Mieter, insbesondere derjenige, der zum ersten Mal Geschäftsräume mietet, in der Regel nicht davon aus, dass er - unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Schönheitsreparatur - in jedem Fall eine Renovierung durchführen muss. Selbst wenn er die Problematik erkennt, kann nicht ohne weiteres unterstellt werden, dass ihm die örtliche Marktsituation die Abwehr einer solchen seine gesetzlichen Rechte beschneidenden Klausel ermöglicht. Auch der Einwand, die Schönheitsreparatur sei Teil der Gegenleistung zur Gebrauchsgewährung und die Überwälzung demgemäß in die Kalkulation der Miete eingegangen (Fritz, a.a.O.), berücksichtigt nicht ausreichend, dass dem Mieter mit dem starren Fristenplan - abweichend von der gesetzlichen Regelung - ein Übermaß an Renovierungspflichten auferlegt wird. Er muss die Geschäftsräume unabhängig von ihrem tatsächlichen Zustand renovieren. Dass die vertragliche Äquivalenz einschneidend gestört werden kann, wenn dem Vermieter zur Abgeltung der Gebrauchsgewährung nur die Mietzahlung verbleibt, hat sich der Vermieter selbst zuzuschreiben. Wenn er dem Mieter ein Übermaß an Renovierungspflichten auferlegt, trägt er das Risiko der Gesamtunwirksamkeit und kann sich nicht darauf berufen, daß dadurch das vertragliche Gleichgewicht gestört wird (BGH, Urt. v. 6.5.2005, a.a.O.). Damit ist auch für eine von Ahlt (a.a.O.) erwogene ergänzende Vertragsauslegung im Streitfall mangels gegenteiliger Anhaltspunkte kein Raum. Der einen anderen Sachverhalt betreffenden Entscheidung BGH, NJW 1983, 446, lässt sich für den Streitfall Gegenteiliges nicht entnehmen. Zwar hat der BGH darin eine dem Pächter auferlegte Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen im festen Abstand von zwei Jahren nicht beanstandet. Zum einen betraf die Entscheidung aber eine verpachtete Gaststätte, zum anderen war die Problematik einer starren Fristenregelung im Zeitpunkt der

Entscheidung nicht aktuell.

Die Unangemessenheit der Fristenregelung führt insgesamt gemäß § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB zur Unwirksamkeit der in § 13 Nr. 3.1 MV enthaltenen Pflicht zur Ausführung der Schönheitsreparaturen. Die in § 13 Nr. 3.1 MV enthaltene Schönheitsreparaturverpflichtung ließe sich nur dann aufrechterhalten, wenn sich die Formulklausel aus sich heraus verständlich und sinnvoll in einen zulässigen und in einen unzulässigen Regelungsteil trennen ließe. Hieran fehlt es. Zwar könnte die Klausel sprachlich ohne den Fristenplan bestehen bleiben. Ein Wegfall des Fristenplans hätte aber zur Folge, dass die Renovierungsvorschrift inhaltlich umgestaltet würde; denn der Fristenplan bildet mit der Überwälzung der Schönheitsreparaturen eine Einheit, indem er den Umfang der Renovierungsverpflichtung konkretisiert. Blicke die Klausel nach Streichung der Worte "mindestens" und des nachstehenden Fristenplans bestehen, würde der Umfang der auf den Mieter übertragenen Renovierungsverpflichtung auf das gerade noch zulässige Maß zurückgeführt. Dies wäre jedoch eine unzulässige geltungserhaltende Reduktion der Formulklausel (BGH, Urt. v. 23.6.2004, a.a.O.).

Verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Annahme der Unwirksamkeit der "Starre-Fristen-Rechtsprechung" sind weder erkennbar noch seitens des Klägers im Einzelnen konkretisiert.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung wird die Revision mit Blick auf die Frage zugelassen, ob die "Starre-Fristen-Rechtsprechung" des VIII. Zivilsenats auf den streitgegenständlichen gewerblichen Mietvertrag übertragen werden kann.

Streitwert: 1000,00 €

---