



Oberlandesgericht  
Düsseldorf  
Pressestelle

# Pressemitteilung

11.05.2006

## **Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen binnen starrer Fristen auch bei gewerblicher Miete unzulässig**

Für Mietverträge über Wohnraum ist höchstrichterlich entschieden, dass eine Klausel, die den Mieter ungeachtet des konkreten Zustandes der Mietsache in vertraglich festgelegten Zeiträumen zu Schönheitsreparaturen verpflichtet, unwirksam ist, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt. Für Mietverträge über Gewerberäume wurde dies von einer verbreiteten Rechtsauffassung bislang anders gesehen. Dem ist der 10. Zivilsenat nunmehr entgegen getreten.

Im Streitfalle ging es um die Vermietung eines Ladenlokales zum Betrieb einer Änderungsschneiderei. Der Mietvertrag enthielt die Klausel: "Schönheitsreparaturen sind mindestens in der Zeitfolge von drei Jahren in Küche, Bad und Toilette sowie von fünf Jahren in allen übrigen Räumen auszuführen." Der Vermieter hatte auf Einhaltung dieser Verpflichtung beharrt und schließlich im Klagewege deren Feststellung verlangt. Bereits das Landgericht hatte die Klage abgewiesen. Die Berufung blieb ohne Erfolg.

Nach Auffassung des Senats ist der Mieter gewerblicher Räume, was die Renovierungspflichten betrifft, nicht weniger schutzbedürftig als ein Wohnraummieter. Eine starre Fristenregelung benachteilige auch ihn unangemessen, weil sie ihn mit Renovierungspflichten belasten könne, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgingen. Eine solche Klausel müsse daher auch in Mietverträgen über Geschäftsräume als unwirksam angesehen werden.

Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Der Senat hat die Revision zugelassen.

(10. Zivilsenat, Urteil vom 4. Mai 2006 – I-10 U 174/05)

Dr. Scholten