

# **Mandanten-Information**

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,  
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

## **Mietrecht**

### **Grenzen für Schönheitsreparatur-Klauseln in der Gewerberaummiete**

Auch in einem Gewerberaummietvertrag ist die formularvertragliche Schönheitsreparatur-Klausel „*Der Mieter ist nicht befugt, ohne Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen*“ unwirksam. So hat dies nun das OLG Brandenburg entschieden und hat die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen.

#### **1. Sachverhalt:**

In dem von dem OLG Brandenburg zu entscheidenden Fall hatte der Vermieter diese Schönheitsreparatur-Klausel in einem vorformulierten und von ihm einseitig gestellten Mietvertrag verwendet. Der Vermieter forderte den Mieter auf, die fälligen Schönheitsreparaturen im Mietgegenstand auszuführen. Der Mieter kam dieser Aufforderung jedoch nicht nach, da er diese Schönheitsreparatur-Klausel für unwirksam erachtete. Diese Auffassung des Mieters bestätigten das erstinstanzliche Landgericht, wie auch das OLG Brandenburg.

#### **2. Entscheidungsgründe:**

Die Formulklausel, wonach der Mieter nicht befugt ist, ohne Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen, ist nach Auffassung des OLG Brandenburg unwirksam, da dies einen eindeutigen Verstoß gegen das sog. „Klarheitsgebot“ des § 305 c Abs. 2 BGB darstellt. Denn der Begriff der „Ausführungsart“ mehrdeutig ist, da er sich sowohl auf die Grundausstattung, als auch auf die Ausgestaltung im einzelnen oder auch auf beides beziehen kann.

Nach Auffassung des OLG Brandenburg soll dies nur dann gelten, wenn das Zustimmungserfordernis des Vermieters erhebliche Abweichungen umfasst. Dies gilt nach Auffassung des OLG Brandenburg über § 307 Abs. 1 S. 1 BGB auch im Rahmen der Gewerberaummiete. Denn gerade der

Gewerberaummieter ist noch stärker als der Wohnraummieter darauf angewiesen, dass er seine Gewerberäume nach seinen Bedürfnissen gestalten kann.

Weiterhin kommt das OLG Brandenburg zu dem Ergebnis, dass die Unwirksamkeit der Klausel zu der bisherigen Ausführungsart auf die anderen, für sich wirksamen Regelungen des Mietvertrages zu den Schönheitsreparaturen durchschlägt, mit der Folge, dass sämtliche in dem Mietvertrag enthaltenen Schönheitsreparaturklauseln unwirksam sind und der Mieter hat somit keine Schönheitsreparaturen während, wie auch am Ende des Mietverhältnisses auszuführen.

### 3. Relevanz für die Praxis:

Die „Neverending Story“ der Rechtsprechung zu mietvertraglichen Schönheitsreparatur-Klauseln geht weiter. Zu der bisher schon mehr als reichhaltigen Rechtsprechung zu dieser Thematik kommt nunmehr die Entscheidung des OLG Brandenburg für die Gewerberaummiete hinzu.

Der BGH hat bisher lediglich zur Wohnraummiete in einem Urteil aus dem Jahre 2012 entschieden, dass eine formularmäßige Regelung, die den Wohnraummieter auch während der Mietzeit generell zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Ausführungsart verpflichtet, diesen unangemessen benachteiligt, da sie ihn in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereiches einschränke, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse bestehe, mit der Folge, dass der BGH eine solche Schönheitsreparatur-Klausel bzgl. der Wohnraummiete für unwirksam erachtet hat.

Zu Recht lässt das OLG Brandenburg diese Grundsätze auch für die Gewerberaummietverträge gelten. Denn es besteht im Ergebnis keine Veranlassung die vorliegende Schönheitsreparatur-Klausel zu der bisherigen Ausführungsart bei Wohn- und Gewerberaummietverträgen unterschiedlich zu behandeln. Mehr noch als in der Wohnraummiete gibt es in der Gewerberaummiete gute Gründe für die Unwirksamkeit der Klausel. Es liegt ein Verstoß gegen das sog. „Klarheitsgebot“ in Formularverträgen, gleich ob sie Wohnraum oder Gewerbe betreffen, vor, mit der Folge, dass Unklarheiten zu Lasten des Verwenders, also zu Lasten des Vermieters, der den Formularymietvertrag meist stellt, gehen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Mieter von Geschäftsräumen mindestens genauso schutzwürdig ist, wie der Wohnraummieter. Beim Wohnraummieter ist der eigene persönliche Lebensbereich betroffen, wohin der Geschäftsraummieter besonders stark davon abhängt, mittels der freien Gestaltung seiner Räume und seiner Inneneinrichtung möglichst viele Kunden in der von ihm gewünschten Art und gemäß Geschäftskonzept anzusprechen. Gerade Gewerberäume können durch entsprechende Farb-

und Materialauswahl Kunden positiv beeinflussen und einen besonderen Wiedererkennungswert hervorrufen. Dies wird durch die streitige Schönheitsreparaturklausel be- bzw. verhindert.

Nicht nur in der Wohnraum-, sondern auch in der Gewerberaummieta sollten vor allem Vermieter fortwährend einen Blick auf die neuere Rechtsprechung zu formularmäßigen Schönheitsreparaturklauseln haben. Die Entscheidung des OLG Brandenburg ist auch deshalb so brisant, da die Unwirksamkeit der Regelung zur bisherigen Ausführungsart auf die gesamte Schönheitsreparaturklausel durchschlägt, mit der Folge, dass alle Schönheitsreparaturklauseln unwirksam sind und der Mieter deshalb nicht verpflichtet ist, die Schönheitsreparaturen auszuführen, sondern es obliegt dem Vermieter auf eigene Kosten die Schönheitsreparaturen auszuführen. Gerade bei Gewerberaummietverträge, die oftmals eine lange Laufzeit haben, kann dies schnell zu erheblichen finanziellen Nachteilen für Vermieter führen.

#### 4. Praxistipp:

Aus diesem Grund sollten Vermieter formularmäßige Klauseln der vorliegenden Art zur Ausführungsart von Schönheitsreparaturen sowohl in Wohnraum-, als auch in Gewerberaummietverträgen möglichst vermeiden. Eine einzige denkbare Alternative mit jedoch eingeschränktem Wirkungsgrad bietet sich Vermietern mit einer Schönheitsreparatur-Klausel zur Ausführungsart, die sich allein auf den Zeitpunkt der Rückgabe des Mietobjektes bezieht. Nach der Rechtsprechung soll eine formularmäßige Schönheitsreparaturklausel dann wirksam sein, wenn sie den Mieter lediglich für diesen Zeitpunkt in der Ausführungsart einschränkt. Enthält der Mietvertrag eine Farbwahl-Klausel, wonach der Mieter die Räumlichkeiten mit einer bestimmten Farbe streichen muss, so benachteiligt eine solche Reparatur-Klausel einen Mieter nur dann nicht unangemessen, wenn sie ausschließlich für den Zeitpunkt der Rückgabe des Mietobjektes beansprucht wird und dem Mieter auch noch einen gewissen Spielraum lässt. Keinesfalls darf eine solche Schönheitsreparatur-Klausel (Farbwahl-Klausel) für die Schönheitsreparaturarbeiten während des laufenden Mietverhältnisses gelten. Dies hat der Bundesgerichtshof bereits für die Wohnraummieta entschieden. Es bleibt nunmehr abzuwarten, ob der Bundesgerichtshof zu der vorliegenden Regelungsthematik der sich verfestigenden Entwicklung in der Rechtsprechung folgt, wonach Erkenntnisse aus der Überprüfung von Formularmietverträgen zur Wohnraummieta auf Gewerberaummietverträge zu übertragen sind.

Sollten Sie zu Schönheitsreparaturklauseln in Gewerberaum-, wie auch Wohnraummietverträgen Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, so steht Ihnen hierzu sehr gerne die Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll mit Rat und Tat zur Seite.

---

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Rechtsstand: 13.06.2023

---