

„Starrer Fristenplan“ für Schönheitsreparaturen unwirksam?

Schätzungsweise 77% der Augenoptiker mieten ihre Betriebsräume. Nur 23% der Betriebsinhaber gaben bei der jüngsten ZVA-Branchenstrukturerhebung an, Eigentümer ihrer Betriebsräume zu sein. In den gewerblichen Mietverträgen ist häufig die Formulklausel enthalten, dass Schönheitsreparaturen mindestens in der Zeitfolge von drei Jahren in Küche, Bad und Toilette sowie von fünf Jahren in allen übrigen Räumen auszuführen sind. Ein neues Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf hält einen solchen starren Fristenplan für eine unangemessene Benachteiligung des Mieters. Die Renovierungsklausel soll daher unwirksam sein (Urteil vom 4. Mai 2006 – 10 U 174/05 – nicht rechtskräftig).

Starre Fristen sind nach höchstrichterlicher Rechtsprechung schon seit einigen Jahren im Wohnraummietrecht unwirksam. Dies hat der Bundesgerichtshof in ständiger Rechtsprechung bestätigt. Die starren Fristen belasten den Wohnungsmieter mit Renovierungspflichten, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen. Dem Mieter wird mit der Fristenklausel meist eine höhere Instandhaltungsverpflichtung auferlegt, als er dem Vermieter ohne vertragliche Abwälzung der Schönheitsreparaturen gemäß § 535 Absatz 1 Satz 2 BGB schulden würde. Diese Benachteiligung ist nach Überzeugung des Bundesgerichtshofes im Wohnraummietrecht mit der gesetzlichen Regelung nicht vereinbar.

■ Gewerbliche Miete / Wohnraummiete

Ungeklärt ist trotz der Entscheidung des OLG Düsseldorf, ob dasselbe auch für gewerbliche Mietverträge über Geschäftsräume zum Beispiel für Augenoptikbetriebe gilt. Im Fall des Betriebes einer Änderungsschneiderei sah das Oberlandesgericht Düsseldorf jedoch keinen Anlass, andere Regeln als beim Mieter einer Wohnung anzunehmen. Auch dem gewerblichen Mieter wird

mit der starren Fristenklausel ein Übermaß an Renovierungspflichten auferlegt. Er müsste nach dem Wortlaut der Klausel seine Geschäftsräume unabhängig von ihrem tatsächlichen Zustand nach fest vorgegebenen Fristen renovieren. Es könne nicht generell von einer allgemein geringeren Schutzbedürftigkeit des Geschäftsraummieters gegenüber dem Wohnraummieter ausgegangen werden.

■ Revision läuft

Die Entscheidung des OLG Düsseldorf ist noch nicht rechtskräftig. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung hat der Düsseldorfer OLG-Senat die Revision zugelassen. Die Revision wird beim BGH mit dem Aktenzeichen 12 ZR 84/06 geführt.

■ BGH-Entscheidung abwarten

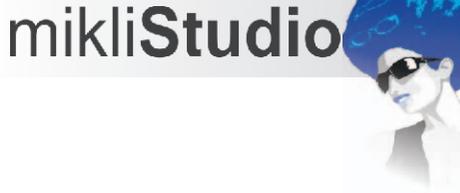
Für Augenoptiker stellt sich die Frage, welche Konsequenzen sich aus dieser Rechtsprechung ergeben. Die Frage nach der Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen ist nach der Entscheidung des OLG Düsseldorf

vollkommen offen. Diese rechtliche Unsicherheit kann erst der Bundesgerichtshof mit einer neuen Grundsatzentscheidung für das Feld der gewerblichen Miete beseitigen. Der sonst meist vernünftige Ratschlag, das Problem offen mit dem Vermieter zu besprechen, kann hier nicht ohne weiteres gegeben werden. Eine einvernehmliche Lösung könnte als Eingeständnis einer Renovierungspflicht nach festen Fristen durch den gewerblichen Mieter aufgefasst werden. Wenn der Bundesgerichtshof in einigen Monaten die Klausel für unwirksam erklärt, hat dies für den gesprächsfreudigen gewerblichen Mieter keine Vorteile mehr.

Nur bei einem akuten Streit um die Renovierungspflicht sollten Gewerberaummieter ihrem Vermieter das Urteil des OLG Düsseldorf vorhalten. Ansonsten heißt es, sich in Geduld zu üben und die abschließende Entscheidung des Bundesgerichtshofes abzuwarten.

**Rechtsanwalt Peter Schreiber
Alexanderstr. 25a
40210 Düsseldorf**

Anzeige

	
	<p>neu....</p> <p>Vertrieb + Service: Deutschland und Österreich Centre-Point GmbH Nicolaistr. 8 65193 Wiesbaden Tel 0611-160 27 87 Fax 0611-160 27 88 www.centre-point.de</p>