



Starre Renovierungsfristen für Gewerberäume unzulässig

Das OLG Düsseldorf entschied am 04.05.2006, dass Formulklauseln in Gewerbmietverträgen, welche den Mieter verpflichten, unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Räume innerhalb festgelegter Fristen Schönheitsreparaturen durchzuführen, unwirksam sind.

Die Ausgangssituation

Auch Praxismietverträge enthalten oft Klauseln, die dem Arzt innerhalb fester Fristen Renovierungspflichten auferlegen. Bisher wurden Vereinbarungen von starren Renovierungsfristen nur für Wohnraummietverhältnisse, zuletzt vom BGH, für unwirksam erklärt. Eine Entscheidung, ob das auch bei Praxismietverträgen, die zu den Gewerbmietverträgen gehören, gilt, stand aus.

Die Entscheidung

In dem entschiedenen Fall enthielt der Mietvertrag über ein Ladenlokal zum Betrieb einer Änderungsschneiderei eine Vereinbarung, wonach mindestens alle 3 Jahre in Küche, Bad und Toilette sowie alle 5 Jahre in allen übrigen Räumen Schönheitsreparaturen auszuführen waren.

Dies sahen die Düsseldorfer Richter als Vereinbarung verbindlicher Renovierungspflichten an und vertraten die Auffassung, dass diese Fristenregelung dem gewerblichen Mieter ein Übermaß an Instandhaltungspflichten auferlege, da keine Anhaltspunkte dafür vorlägen, dass die Räume nach Ablauf der Fristen zwangsläufig renovierungsbedürftig sein müssen. Diese Renovierungsbedürftigkeit könne insbesondere bei der Verwendung langlebiger Farben oder Tapeten fehlen.

Grundsätzlich könne der Vermieter zwar die Renovierungspflicht dem Mieter auferlegen, jedoch kann dem Interesse des Vermieters in diesem Fall durch Formulierungen wie „in der Regel“ oder „im Allgemeinen“ ausreichend genüge getan werden. Die tatsächliche Abnutzung der Räume wäre dann berücksichtigungsfähig. Die Richter sahen in diesem Fall kein geringeres Schutzbedürfnis eines gewerblichen Mieters gegenüber einem Wohnungsmieter und erklärten die starren Fristenpläne für unwirksam.

Conclusio

Inzwischen gibt es eine Menge gleichgerichteter Urteile. Auch wenn die konkrete Entscheidung noch nicht rechtskräftig ist, kann man schon jetzt davon ausgehen: Zukünftig muss kein Arzt mehr starren Renovierungsverpflichtungen nachkommen.