

Endrenovierungs- und Abgeltungsklauseln im Gewerberaummietrecht

unter Berücksichtigung der neueren und
neuesten Rechtsprechung des BGH

I. Ausgangslage

Gewerberaummietverträge enthalten meist nicht nur sog. Schönheitsreparaturklauseln – sondern oft noch zusätzliche Regelungen, die den Mieter zur Vornahme einer Endrenovierung verpflichten. Diese wiederum gehen häufig mit sog. Abgeltungs- oder Quotenklauseln einher, wonach der Vermieter statt der Vornahme einer Endrenovierung verlangen kann, dass ihm der Mieter für die Abnutzung der Mietsache einen bestimmten Geldbetrag zahlt. Dieser wird oft nach Quoten beziffert, die von der verstrichenen Mietzeit oder der letzten Durchführung von Schönheitsreparaturen abhängen; Basis sind meist „Angebote einer Fachfirma in Höhe der voraussichtlichen Renovierungskosten“. Im Ergebnis bewirken solche Abgeltungsklauseln, dass der Mieter mit Ende des Mietvertrages einen oft nicht unerheblichen Betrag an den Vermieter zu zahlen hat. Dies gilt aufgrund der oft großen Fläche von Gewerberaumobjekten und der oft langen Vertragslaufzeiten insbesondere im Gewerberaummietrecht.

Anlass dieser Untersuchung ist ein Mietvertrag, der dem Mieter die Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen ebenso auferlegt wie die Durchführung einer Endrenovierung. Zudem war der Vermieter laut Vertrag

„berechtigt, anstelle der Renovierung durch den Mieter und soweit ein Renovierungsanspruch besteht vom Mieter einen Ablösebetrag in Höhe der voraussichtlichen Renovierungskosten durch eine Fachfirma zu verlangen. Können sich die Vertragsparteien nicht über die Höhe dieser Renovierungskosten verständigen, soll hierüber ein von der Handwerkskammer Hamburg zu bestellender Sachverständiger als Schiedsgutachter entscheiden. Die Kosten ... werden von den Vertragsparteien hälftig getragen.“

Auf Basis dieser Regelung begehrte der Vermieter einen Betrag i.H.v. ca. € 21.000,- vom Mieter – unter Vorlage entsprechender Kostenvoranschläge von einschlägigen Fachunternehmen.

Dabei war die Mietsache dem Mieter bei Mietbeginn in renoviertem Zustand übergeben worden.

II. Zur (Un-) Wirksamkeit der hier diskutierten Regelungen

1. Endrenovierungsklauseln

a. Bei entsprechenden Klauseln handelt es sich regelmäßig um „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ = AGB. Denn selbige werden meist für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert und vom Vermieter „gestellt“ (d.h. im Mietvertrag vorgegeben).

b. Gerade in den letzten Jahren hat der Bundesgerichtshof = BGH in einer Vielzahl von Entscheidungen das Recht der Schönheitsreparaturen, Endrenovierungen und sog. Quoten- oder Abgeltungsklauseln fortgeschrieben und „auf neue Füße gestellt“. Dabei ergingen die entsprechenden Entscheidungen grundsätzlich zugunsten der Mieter. Damit reagierte der BGH auf die Tatsache, dass die Immobilienwirtschaft in immer stärkerem Maße versuchte, entsprechende Lasten auf die Mieter abzuwälzen – und auf einschränkende Entscheidungen des BGH mit immer neuen und (notwendigerweise) zunehmend „gewagten“ Klauseln reagierte.

c. Wichtig ist dabei für das Verständnis, dass für das Wohnraummietrecht der VIII. Senat des BGH zuständig ist, für das Gewerberaummietrecht aber der XII. Senat des BGH. Über viele Jahre lief die Rechtsprechung dieser beiden Senate parallel. Die Entscheidungen des einen Senats waren auch dann nicht auf den anderen übertragbar, wenn derselbe Sachverhalt betroffen war. Daher galt für bestimmte Bereiche zweierlei Recht – je nachdem, ob Wohnraum oder Gewerberaum betroffen war.

(Erst) Seit 2005 ist der BGH bemüht, seine Rechtsprechung bzgl. der hier diskutierten Komplexen zu harmonisieren, was Entscheidungen im Wohnraummietrecht einerseits und im Gewerberaummietrecht andererseits betrifft. Konkret anerkennt der BGH in zunehmender Weise einen Schutz von Gewerberaummietern insb. vor belastenden Abwälzungsklauseln in AGB. Insoweit liegt inzwischen eine gefestigte Rechtsprechung vor,

vgl. BGH XII ZR 308/02 = NJW 05, 2006 und BGH XII ZR 84/06 = NJW 08, 3772.

d. So hat der BGH zwischenzeitlich auch für das Gewerberaummietrecht entschieden, dass eine Verpflichtung des Mieters zur Vornahme einer Endrenovierung wegen einer unzulässige Summierung unzulässig ist, wenn der Mieter auch die laufenden Schönheitsreparaturen vorzunehmen hat („Summierungseffekt“). Denn Endrenovierungsklauseln berücksichtigen regelmäßig nicht den tatsächlichen Zustand der Mietsache bei Auszug - und auch nicht die Frage, ob der

Mieter womöglich Schönheitsreparaturen durchgeführt hat. Demnach benachteiligen Endrenovierungsklauseln (auch) den Gewerberaummieter unangemessen. Dies gilt auch dann, wenn das Mietobjekt renoviert übergeben worden war,

BGH XII ZR 308/02 = NJW 05,2006; OLG Düsseldorf NJW 06,2047 und Palandt, 74. Aufl. 2015 Rdn. 43.

e. Dabei dürfte es auf den dargestellten „Summierungseffekt“ nicht einmal ankommen. Denn jedenfalls im Wohnraummietrecht ist seit der Entscheidung des

BGH VIII ZR 316/06 = NJW 07,3776

geklärt, dass eine in AGB vereinbarte Endrenovierung „grundsätzlich“ unwirksam ist – d.h. immer dann, wenn eine entsprechende Klausel eine Endrenovierungspflicht des Mieters unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Renovierung und vom Zustand des Mietobjekts bei seinem Auszug vorsieht. Denn bei dieser Konstellation benachteiligt eine entsprechende Klausel den Mieter unangemessen mit der Folge, dass sich der Vermieter auf eine solche nicht berufen darf.

Demnach sind entsprechende Klauseln schon bei „isolierter Betrachtung“ unwirksam – d.h. auch dann, wenn dem Mieter nicht noch zusätzlich die laufenden Schönheitsreparaturen aufgebürdet werden, vgl. abermals

BGH VIII ZR 316/06 = NJW 07, 3776; BGH NJW-RR 09,656.

Zwar stammt die vorstehende Entscheidung vom VIII. Senat des BGH („Wohnraum“). Aufgrund der dargestellten Entwicklung (s.o. Ziff. II.1.c.) dürfte dieses Ergebnis aber auf Gewerberaummietverhältnisse übertragbar sein.

f. Als Ergebnis ist daher festzuhalten, dass Endrenovierungsklauseln in Gewerberaummietverträgen regelmäßig „doppelt“ unwirksam sind: schon bei „isolierter“ Betrachtung – und erst recht im Zusammenhang mit der Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von laufenden Schönheitsreparaturen („Summierungseffekt“).

2. Abgeltungsklauseln (insb. am Beispiel der in Ziff. I. zitierten Ablöseklausele)

Die vorstehend zitierte Ablöseklausele ist aus diversen Gründen unwirksam:

a. Dies folgt zunächst schon aus der Tatsache, dass die Endrenovierungsklausel unwirksam ist, s.o. Ziff. II.1. Denn die hier diskutierte „Ablösevereinbarung“ baut systematisch auf der Pflicht des Mieters zur Durchführung der Endrenovierung auf. Entfällt die Pflicht zur Endrenovierung, kann es ein (hieraus abzuleitendes) Recht des Vermieters für eine „Ablöse“ nicht geben.

b. Im hier konkret behandelten Beispiel (s.o. Ziff. I.) wird dem Vermieter sogar ein einseitiges Bestimmungsrecht eingeräumt: dieser kann einseitig einen entsprechenden Ablösebetrag fordern - und den Mieter um die Möglichkeit bringen, entsprechende Arbeiten in kostensparender Weise selbst durchzuführen oder durch Beauftragung eigener Unternehmen selbst durchführen zu lassen. Hieraus folgt abermals eine unangemessene Benachteiligung des Mieters – und infolge eine Unwirksamkeit der Klausel,

vgl. BGH VIII ZR 52/06 = NJW 06,3778; BGH NJW 07,3632; BGH NJW 08,1438 und BGH NJW 13,2505.

Mit derselben Begründung wären auch (unabhängig von der hier diskutierten Ablöseklausele) vergleichbare (Abgeltungs- oder Quoten-) Klauseln unwirksam.

c. Weiter ergibt sich eine Unwirksamkeit der hier diskutierten Klausel aus der Tatsache, als bzgl. der „Ablösequote“ nicht auf den tatsächlich nötigen Aufwand abgestellt wird. Denn es wird weder der tatsächliche Zustand der Mietsache bei Auszug noch berücksichtigt – noch ggfs. vom Mieter durchgeführte Schönheitsreparaturen, vgl.

BGH NJW 07,3632 und BGH NJW 08,1438.

Auch dies würde (über die hier diskutierte Ablöseklausele hinaus) für vergleichbare (Abgeltungs- bzw. Quoten-) Klauseln gelten.

d. Allerdings hat der BGH Ablöse- bzw. Abgeltungsklauseln bislang für zulässig gehalten, sofern diese die Zahlungspflicht des Mieters im Rahmen einer „nachvollziehbaren“ Quote berechenbar machen, dem Mieter die Möglichkeit offen blieb, einer Zahlung durch Vornahme entsprechender Renovierungsarbeiten zu entgehen und vom Vermieter vorgelegte Kostenvoranschläge nicht als verbindlich vorgegeben wurden (bzgl. dieses letzten Punktes wäre die hier diskutierte Klausel also nicht zu beanstanden, s.o. Ziff. I.).

e. Diese Auffassung (wonach Abgeltungsklauseln „überhaupt“ in zulässiger Weise durch AGB vereinbart werden können) hat der BGH jedoch mit seinen Entscheidungen vom 22.01.2014 und vom 18.03.2015 revidiert.

aa. In der zuerst genannten Entscheidung hatte der BGH bereits deutliche Zweifel erkennen lassen, ob Abgeltungsklauseln künftig „überhaupt“ noch als wirksam erachtet werden können - egal, wie diese ausgestaltet sind und ob Mietern z.B. das Recht zu kostensparenden Eigenarbeiten zugestanden wird. Konkret hat der BGH in Frage gestellt, ob die von ihm bis dahin formulierte Voraussetzung einer „nachvollziehbaren“ berechenbaren Quote überhaupt erfüllt werden kann. Folglich könnten entsprechende Klauseln –so der BGH in seiner Entscheidung vom 22.01.2014- künftig „per sé“ für unwirksam erachtet werden. Nach dieser Entscheidung,

BGH, Beschl. v. 22.01.2014 - VIII ZR 352/12 = ZMR 14,196 = IMR 14,102.

galt es als sehr wahrscheinlich, dass der BGH Abgeltungsklauseln bei der nächsten sich bietenden Möglichkeit „komplett abschießen“ würde.

Zudem stellte der BGH die bis dahin relevante Unterscheidung in Frage, ob das Mietobjekt in renoviertem oder unrenoviertem Zustand übergeben wurde. Künftig komme es womöglich auf diese Differenzierung nicht mehr an, weil Abgeltungsklauseln „insgesamt“ unwirksam seien - gleich welchen Inhalt diese haben oder welchen Zustand das Mietobjekt bei Anmietung aufwies,

BGH, Beschl. v. 22.01.2014 - VIII ZR 352/12, Rn. 7 + 8 = ZMR 14,196 = IMR 14,102.

bb. Die vom BGH am 22.01.2014 avisierte Entscheidung ist dann am 18.03.2015 ergangen. In dieser wurden Abgeltungsklauseln als „grundsätzlich unangemessen und unwirksam“ angesehen - wobei der BGH ausdrücklich klarstellte, dass es weder auf deren Ausgestaltung noch darauf ankommt, ob das Mietobjekt bei Beginn des Mietverhältnisses renoviert oder unrenoviert übergeben worden war,

vgl. BGH, Urteil v. 18.03.2015 - VIII ZR 242/13, LS sowie insb. Rdn. 20 – 22 = NJW 15,1594 = NZM 15,374 = MietRB 15,196 = IMR 15,268.

Damit nicht genug und um Klarheit zu schaffen hat der BGH in dieser Entscheidung ausdrücklich auch frühere, noch anders lautende Entscheidungen aufgegeben (insb. seine Entscheidung BGH NJW 07,3632 – wonach Abgeltungsklauseln unter bestimmten Voraussetzungen wirksam sein konnten. Wie oben aufgezeigt wird die hier diskutierte Klausel aber auch dieser alten Rechtsprechung nicht gerecht, s.o. Ziff. II.2.a. - c.).

cc. Im Ergebnis stellt diese Entscheidung (vom 18.03.2015) also den „Tod“ jedweder Abgeltungsklauseln dar – jedenfalls was Wohnraummietverträge angeht. Denn die Entscheidung stammt vom VIII. Senat des BGH. Nach Vorstehendem wird abzuwarten sein, ob der Gewerberaumsenat des BGH (der XII. Senat) dieser „Vorgabe“ folgt. Dann wäre die hier diskutierte Ablöseklausele (s.o. Ziff. I.) unwirksam, ohne dass es auf die vorstehend dargestellte Unwirksamkeit auch nach der früheren Rechtslage ankäme (s.o. Ziff. II.2.b. und c.).

dd. Meine Prognose:

- Ich kann nicht erkennen, warum Gewerberaummieter bzgl. des hier diskutierten Komplexes weniger schutzbedürftig sein sollen als Wohnraumm Mieter. Eher im Gegenteil. Denn die vom BGH hervorgehobenen Parameter betreffen allgemeine Grundsätze des AGB-Rechts:

- Zunächst hat der BGH in den genannten Entscheidungen aus 2014 und 2015 auf eine „unangemessene Benachteiligung“ des Wohnraummieters abgestellt. „Mieter“ ist aber gleich „Mieter“ – jedenfalls dann, wenn man eine Schutzbedürftigkeit von Gewerberaum Mietern anerkennt wie der BGH seit 2005, s.o. Ziff. II.1.c. Von daher dürfte es einer „besonderen“ Begründung bedürfen, Gewerberaum Mietern den gleichen Schutz zu versagen wie Wohnraum Mietern.

- Im Übrigen ist fraglich, ob entsprechende Klauseln dem sog. Transparenzgebot entsprechen. Dies hat der BGH bislang offen gelassen. Dabei ist es regelmäßig nicht möglich, entsprechenden Klauseln mit hinreichender Bestimmtheit zu entnehmen, welchen (Zahlungs-) Pflichten der Mieter konkret nachzukommen hat. Dieses Problem ist nicht auf das Wohnraummietrecht beschränkt, sondern betrifft den Gewerberaum Mieter in gleicher Weise. Zudem folgt schon aus dem Gesetz, dass dem hier in Rede stehenden Transparenzgebot eine grundsätzliche und hohe Gewichtung zukommt, vgl. § 305 c Abs. 2 BGB. Intransparente Klauseln sind in jedem Fall unwirksam. Auch dies spricht für eine Unwirksamkeit entsprechender Klauseln.

III. Zusammenfassung

Vermieter haben regelmäßig und auch im Gewerberaum Mietrecht keinen Anspruch auf Durchführung einer Endrenovierung oder auf Zahlung von Ablöse- bzw. Abgeltungsbeträgen, sofern AGB zu Grunde liegen.

Dies gilt schon nach altem Recht aufgrund der regelmäßig vorhandenen Summierung, dürfte aber auch nach altem Recht bei isolierten Endrenovierungsklauseln gelten.

Unabhängig davon spricht viel dafür, dass der XII. Senat die neueste Rechtsprechung des VIII. Senats übernimmt und auch im Gewerberaummietrecht die Vereinbarung von Ablöse- oder Abgeltungsklauseln in AGB wegen unangemessener Benachteiligung für unwirksam erklärt.

Schließlich spricht viel dafür, dass der BGH (egal, ob der VIII. oder der XII. Senat) entsprechende Klauseln wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot für unwirksam erklären wird.

Hamburg, den 23.09.2015

Frank Noll

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

fn@dahlmann-partner.de
www.dahlmann-partner.de

Dahlmann & Partner, Zippelhaus 5, 20457 Hamburg