BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 84/06

Verkündet am:
8. Oktober 2008
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB §§ 535 Abs. 1 Satz 2, 307 Bb, Cl

Eine Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter in einem Formularmietvertrag ist auch bei Mietverträgen über Gewerberäume unwirksam, wenn der Mieter unabhängig von dem Erhaltungszustand der Räume zur Renovierung nach Ablauf starrer Fristen verpflichtet werden soll (im Anschluss an BGH Urteil vom 23. Juni 2004 - VIII ZR 361/03 - NJW 2004, 2586 zum Wohnraummietrecht und das Senatsurteil vom 6. April 2005 - XII ZR 308/02 - NJW 2005, 2006).

BGH, Urteil vom 8. Oktober 2008 - XII ZR 84/06 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Oktober 2008 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne, die Richterinnen Weber-Monecke und Dr. Vézina und die Richter Dose und Dr. Klinkhammer

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 4. Mai 2006 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte hatte von dem Rechtsvorgänger des Klägers für die Zeit von April 1991 bis März 2006 ein Ladenlokal zum Betrieb einer Änderungsschneiderei gemietet. Die Parteien streiten noch darüber, ob die Beklagte zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist.

2 In § 13 des vom Vermieter verwendeten Formularmietvertrages war u.a. folgendes vereinbart:

"§ 13 Schönheitsreparaturen

1. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, während der Mietzeit Schönheitsreparaturen des Mietgegenstandes durchzuführen, da hierfür in der Miete keine Kosten kalkuliert sind.
2. ...

3.1 Der Mieter verpflichtet sich, auf seine Kosten mindestens
alle drei Jahre in Küche, Bad, Dusche und Toiletten und
alle fünf Jahre in allen übrigen Räumen
die Schönheitsreparaturen (so insbesondere das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, Streichen der Heizkörper einschließlich Heizungsrohre, der Innentüren samt Rahmen, der Einbauschränke sowie der Fenster und Außentüren von innen, Abziehen bzw. Abschleifen der Parkettfußböden und danach deren Versiegelung, Reinigung der Teppichböden) auf eigene Kosten durch Fachhandwerker ausführen zu lassen.

...

3.8 Dem Mieter obliegt der Beweis, dass die Schönheitsreparaturen fachmännisch und innerhalb der vereinbarten Mindestfristen durchgeführt worden sind.

3.9 Endet das Mietverhältnis vor Eintritt der Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen, so ist der Mieter verpflichtet, die anteiligen Kosten für die Schönheitsreparaturen aufgrund eines Kostenvorschlages eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachbetriebes an den Vermieter nach folgender Maßgabe zu zahlen.

Wenn die Schönheitsreparaturen seit Einzug oder seit einer späteren Vornahme länger zurückliegen als:

bei Küche, Bad, WC:	bei allen übrigen Räumen:
7 Monate mit 20 %	12 Monate mit 20 %
11 Monate mit 30 %	18 Monate mit 30 %
15 Monate mit 40 %	24 Monate mit 40 %
19 Monate mit 50 %	30 Monate mit 50 %
23 Monate mit 60 %	36 Monate mit 60 %
27 Monate mit 70 %	42 Monate mit 70 %
31 Monate mit 80 %	48 Monate mit 80 %
34 Monate mit 90 %	54 Monate mit 90 %

3.10 ...

3.11 Die vorstehend genannten Fristen beginnen nicht vor dem erstmaligen Ablauf der in § 13 Abs. 3.1 genannten Fristen, wenn der Mietgegenstand sich beim Beginn des Mietverhältnisses in einem renovierungsbedürftigen Zustand befunden hat."

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

3 Der Kläger beantragt die Feststellung, dass die Beklagte nach Maßgabe der in § 13 Nr. 3.1 des Mietvertrages enthaltenen Vereinbarung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet sei. Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Dagegen richtet sich die - vom Berufungsgericht zugelassene - Revision des Klägers.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht, dessen Entscheidung in NJW 2006, 2047 veröffentlicht ist, hat die Abweisung der Klage wie folgt begründet:

6 Die Vereinbarung in § 13 Nr. 3.1 des Mietvertrages (im Folgenden MV) sei nach § 307 BGB insgesamt unwirksam. Die Klausel sei einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Verkehrskreise verstanden werde. Sie könne nur die Bedeutung haben, dass der Mieter zur Ausführung der Renovierungsarbeiten in Küche, Bad und Toilette spätestens nach drei Jahren und in allen übrigen Räumen spätestens nach fünf Jahren verpflichtet sei, auch wenn die gemieteten Räume nach ihrem tatsächlichen Erscheinungsbild noch nicht renovierungsbedürftig seien.

7 Eine solche "starre" Fälligkeitsregelung sei gemäß § 307 BGB unwirksam, weil sie dem Mieter ein Übermaß an Renovierungsverpflichtungen auferlege. Zwar sei grundsätzlich auch eine formularmäßige Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter wirksam. Anderes ergebe sich nach der Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs aber, wenn ein Wohnungsmietvertrag einen starren Fristenplan enthalte, der dem Mieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen nach Ablauf genau fixierter Zeiträume verbindlich vorschreibe. In solchen Fällen werde der Mieter mit Renovierungspflichten belastet, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgingen und ihm eine höhere Instandhaltungsverpflichtung auferlege, als ihm der Vermieter ohne eine solche Klausel schulden würde.

8 Ob dies auch für Mietverträge über Geschäftsräume gelte, sei umstritten. Das Oberlandesgericht folge der Auffassung, wonach die Rechtsprechung zur Unwirksamkeit starrer Fristenregelungen auch auf gewerbliche Mietverträge zu übertragen sei, weil ein gewerblicher Mieter insoweit nicht weniger schutzbedürftig sei als ein Wohnungsmieter. Nach dem Inhalt des Mietvertrages der Parteien gelte der Fristenplan nicht lediglich für den Regelfall, sondern schreibe eine Renovierung ausnahmslos nach Ablauf der jeweiligen Frist vor. Damit werde auch dem gewerblichen Mieter ein Übermaß an Instandhaltungspflichten auferlegt, zumal kein Anhaltspunkt erkennbar und vorgetragen sei, dass ein zum Betrieb einer Änderungsschneiderei vermietetes Ladenlokal zwangsläufig nach Ablauf der genannten Fristen renovierungsbedürftig sein müsse. Dem legitimen Interesse des Vermieters an einer ansehnlichen Dekoration des Mietobjekts könne in ausreichender Weise auch mit einer Klausel ohne starren Fristenplan genügt werden.

9 Für die Übertragung der Rechtsprechung zum Wohnraummietrecht auf gewerbliche Mietverhältnisse spreche zudem die Entscheidung des XII. Zivil-

senats des Bundesgerichtshofs vom 6. April 2005 (XII ZR 308/02 - NJW 2005, 2006). Danach behandele das Gesetz gewerbliche Mieter und Wohnungsmieter hinsichtlich der Schönheitsreparaturen gleich. Aus der vereinzelten Besserstellung des Wohnungsmieters könne nicht der Schluss gezogen werden, das Gesetz habe den Mieter von Gewerberäumen generell weniger vor belastenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen schützen wollen. Zwar seien die §§ 308 und 309 BGB nach § 310 BGB nicht auf Unternehmer anwendbar. Die Überwälzung der Schönheitsreparaturen sei aber nicht an diesen Vorschriften, sondern an § 307 BGB zu messen. Auch ein gewerblicher Mieter gehe in der Regel nicht davon aus, in jedem Fall und unabhängig von dem Erhaltungszustand der Mieträume eine Renovierung durchführen zu müssen. Der Einwand, die Übertragung der Schönheitsreparaturen sei Teil der kalkulierten Miete, berücksichtige nicht hinreichend, dass dem Mieter mit dem starren Fristenplan ein Übermaß an Renovierungspflichten auferlegt werde. Dass mit der Unwirksamkeit der Klausel die vertragliche Äquivalenz gestört werde, sei unerheblich, weil der Vermieter als Verwender der Allgemeinen Geschäftsbedingungen das Risiko der Gesamtunwirksamkeit trage. Für eine ergänzende Vertragsauslegung bleibe deswegen kein Raum.

10 Die Unangemessenheit der Fristenregelung führe insgesamt zur Unwirksamkeit der Vertragsklausel. Die Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen lasse sich nur dann aufrechterhalten, wenn sich die Formularklausel aus sich heraus verständlich und sinnvoll in einen zulässigen und einen unzulässigen Regelungsteil trennen lasse. Hieran fehle es. Der Fristenplan bilde mit der Überwälzung der Schönheitsreparaturen eine Einheit, indem er den Umfang der Renovierungsverpflichtung konkretisiere. Wollte man im Rahmen des Fristenplans das Wort "mindestens" streichen, um die Renovierungsverpflichtung auf das gerade noch zulässige Maß zurückzuführen, sei das eine unzulässige geltungserhaltende Reduktion der Formularklausel.

II.

11 Diese Ausführungen des Berufungsgerichts halten der rechtlichen Nachprüfung stand.

12 1. Nach der gesetzlichen Regelung hat nicht der Mieter, sondern der Vermieter die Schönheitsreparaturen durchzuführen. Das folgt aus der in § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB geregelten Verpflichtung des Vermieters, das Mietobjekt während der gesamten Vertragszeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Allerdings weicht die mietvertragliche Praxis, insbesondere in Formularverträgen, seit langem von diesem gesetzlichen Leitbild ab. Wegen dieser langjährigen Übung, die bereits allgemeine Verkehrssitte geworden ist, hat es der Bundesgerichtshof gebilligt, dass in Formularverträgen Schönheitsreparaturen regelmäßig auf den Mieter verlagert werden, obwohl nach § 307 BGB Bestimmungen, die vom wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung abweichen, in der Regel als unangemessen und damit unwirksam anzusehen sind (BGH Rechtsentscheid vom 30. Oktober 1984 - VIII ARZ 1/84 - WuM 1985, 46; Senatsurteil vom 6. April 2005 - XII ZR 308/02 - NJW 2005, 2006, 2007; Schmidt-Futterer/Langenberg Mietrecht 9. Aufl. § 538 Rdn. 112). Denn das Gesetz hat die Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen grundsätzlich disponibel ausgestaltet, weswegen die dafür notwendigen Kosten - wie hier ausdrücklich in § 13 Nr. 1 MV niedergelegt - nicht zwingend in die Miete einkalkuliert sein müssen. Der Gesetzgeber hat die überwiegende mietrechtliche Praxis einer Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter bei entsprechend geringerer Miete also auch mit der Neuregelung des Mietrechts durch das Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) als im Einklang mit dem gesetzlichen Leitbild des Mietvertrages stehend akzeptiert.

13 2. Ob eine Allgemeine Geschäftsbedingung auch im Einzelfall zulässig ist, hängt von ihrem Inhalt ab, der durch Auslegung zu ermitteln ist. Entgegen der Rechtsauffassung der Revision hat das Berufungsgericht die Vertragsklausel in § 13 Nr. 3.1 MV zutreffend als starre Fristenregelung ausgelegt.

14 Allgemeine Geschäftsbedingungen sind nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden (BGH Urteil vom 25. Juni 1992 - IX ZR 24/92 - NJW 1992, 2629). Nach dem Wortlaut der Vertragsklausel in § 13 Nr. 3.1 ist der Mieter verpflichtet, auf seine Kosten "mindestens" in den dort genannten Fristen Schönheitsreparaturen durchzuführen. Dies kann - wie das Berufungsgericht richtig erkannt hat - aus Sicht eines verständigen Mieters nur bedeuten, dass er zur Ausführung der Renovierungsarbeiten spätestens bei Ablauf der genannten Fristen verpflichtet ist, auch wenn die gemieteten Räume nach ihrem tatsächlichen Erscheinungsbild noch nicht renovierungsbedürftig sind. Dem entspricht auch die Formulierung in § 13 Nr. 3.8, wonach dem Mieter der Beweis dafür obliegt, dass er die Schönheitsreparaturen fachmännisch innerhalb der vereinbarten "Mindestfristen" durchgeführt hat.

15 3. Die grundsätzlich zulässige Abänderung dispositiver gesetzlicher Regelungen durch Allgemeine Geschäftsbedingungen findet ihre Grenze in den Vorschriften der §§ 305 ff. BGB. Zwar sind die Klauselverbote der §§ 308, 309 BGB nach § 310 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht anwendbar, wenn sie im Rahmen eines gewerblichen Mietvertrages gegenüber einem Unternehmer verwendet werden. Auch in solchen Fällen kann die Inhaltskontrolle nach § 307 BGB allerdings zur Unwirksamkeit einer Allgemeinen Geschäftsbedingung führen, insbesondere wenn sich die Regelung noch weiter als im Rahmen der mietrechtlichen Praxis erforderlich vom gesetzlichen Leitbild entfernt und zu einer unan-

gemessenen Verschärfung der vertraglichen Verpflichtungen zu Lasten des Mieters führt.

16 a) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB ist eine unangemessene Benachteiligung im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist.

17 Unter Bezug auf diese gesetzliche Regelung hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs u.a. Allgemeine Geschäftsbedingungen, mit denen Schönheitsreparaturen nach einem "starren" Fristenplan auf den Mieter übertragen werden, für unwirksam erachtet, weil sie den Mieter mit Renovierungspflichten belasten, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen und dem Mieter eine höhere Instandhaltungsverpflichtung auferlegen, als sie den Vermieter ohne eine solche vertragliche Klausel treffen würde (BGH Urteil vom 23. Juni 2004 - VIII ZR 361/03 - NJW 2004, 2586, 2587). Ausnahmen lässt der VIII. Zivilsenat nur für solche Allgemeine Geschäftsbedingungen zu, die eine Renovierung innerhalb bestimmter Fristen nur für den Regelfall vorsehen, diese aber vom tatsächlichen Erhaltungszustand abhängig machen (BGH Urteile vom 13. Juli 2005 - VIII ZR 351/04 - NJW 2005, 3416 und vom 26. September 2007 - VIII ZR 143/06 - NJW 2007, 3632 f.). Knüpft die Vertragsklausel die Renovierungspflicht des Mieters allerdings allein an feste zeitliche Grenzen und führt die Auslegung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen - wie hier - dazu, dass der Erhaltungszustand für die Verpflichtung keine Rolle spielt, führt dies regelmäßig zur Unwirksamkeit der Klausel (BGH Urteile vom 5. April 2006 - VIII ZR 178/05 -

NJW 2006, 1728 f. und vom 7. März 2007 - VIII ZR 247/05 - WuM 2007, 260, 261).

18 b) Ob dies auch für Mietverträge über Geschäftsräume gilt, ist umstritten.

19 Eckert (ZfIR 2005, 673, 674 f.) spricht sich gegen eine Übertragung dieser Rechtsprechung auf gewerbliche Mietverträge aus. Der Zustand der Mieträume sei bei gewerblicher Nutzung nicht bloß Privatsache des Mieters, weil dem Vermieter regelmäßig daran gelegen sei, das Mietobjekt, das auf die Umgebung ausstrahle, in einem ansehnlichen Zustand zu erhalten. Eine übermäßige Belastung des Mieters sei nicht zu befürchten, wenn zusätzlich klargestellt werde, dass der Mieter zur Endrenovierung nur verpflichtet sei, wenn die Schönheitsreparaturen vor Vertragsende fällig gewesen wären. Liege bei Rückgabe des Mietobjekts die letzte Renovierung nur kurze Zeit zurück, handle der Vermieter rechtsmissbräuchlich, wenn er gleichwohl erneut die Schönheitsreparaturen fordere (vgl. auch Wolf/Eckert/Ball Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts 9. Aufl. Rdn. 376).

20 Überwiegend wird allerdings die Auffassung vertreten, Allgemeine Geschäftsbedingungen, die eine Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach einem starren Fristenplan vorsehen, seien auch im gewerblichen Mietrecht unwirksam. Denn die Unwirksamkeit beruhe nicht auf dem besonderen sozialen Aspekt der Wohnraummiete, sondern auf den allgemeinen Pflichten eines Vermieters und den Grenzen einer formularmäßigen Abänderung (Neuhaus Handbuch der Geschäftsraummiete 2. Aufl. Rdn. 773; Bieber/Ingendoh AnwaltFormulare Geschäftsraummiete § 5 Rdn. 14; OLG Düsseldorf [neben dem Berufungsurteil] NJW-RR 2005, 13 und OLGR 2007, 199). Auch Ahlt (DWW 2005, 96, 99) befürwortet eine Übertragung der Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs auf das gewerbliche Mietrecht. Aller-

dings scheide im gewerblichen Mietrecht eine Erhöhung der Miete wegen der nicht kalkulierten Schönheitsreparaturen aus (zum Wohnungsmietrecht vgl. jetzt BGH Urteil vom 9. Juli 2008 - VIII ZR 181/07 - zur Veröffentlichung bestimmt), was zu einer grundlegenden Störung der Vertragsparität führe, die nur durch eine ergänzende Vertragsauslegung oder nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage wiederhergestellt werden könne (so auch Palandt/Weidenkaff 67. Aufl. § 535 Rdn. 47 a und Börstinghaus WuM 2005, 675).

21 c) Der Senat schließt sich der Auffassung an, die auch für Mietverträge über Gewerberäume eine starre Fristenregelung für Schönheitsreparaturen durch den Mieter in Allgemeinen Geschäftsbedingungen für unwirksam hält. Die Unwirksamkeit einer starren Fristenregelung für die Übernahme der Schönheitsreparaturen folgt aus der gesetzlichen Wertung, die insoweit nicht zwischen Wohnungsmiete und gewerblicher Miete unterscheidet, und aus den Grenzen, die die §§ 305 ff. BGB vertraglichen Vereinbarungen durch Allgemeine Geschäftsbedingungen setzen. Auch der Schutzzweck ist in Bezug auf starre Fristenregelungen für Schönheitsreparaturen bei gewerblichen Mietverhältnissen nicht grundsätzlich anders zu bewerten als im Falle einer Wohnungsmiete.

22 aa) Das Gesetz sieht für Teilbereiche des Mietrechts zwar einen besonderen Schutz des Wohnraummieters vor. So ist z.B. der Kündigungsschutz des Wohnraummieters stärker ausgeprägt (§ 573 BGB); auch das Minderungsrecht darf nicht zum Nachteil des Mieters beschränkt werden (§ 536 Abs. 4 BGB). Eine vergleichbare Privilegierung des Wohnungsmieters fehlt allerdings für den Bereich der Schönheitsreparaturen. Nach der gesetzlichen Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB schuldet der Vermieter von Geschäftsräumen die Durchführung der Schönheitsreparaturen ebenso wie der Wohnungsvermieter. Das Gesetz behandelt die Vermieter in beiden Fällen also gleich.

23 Aus der vereinzelten Besserstellung des Wohnungsmieters kann nicht der Schluss gezogen werden, das Gesetz habe den Mieter von Geschäftsräumen generell weniger vor belastenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen schützen wollen. Zwar erlaubt das Gesetz für Mietverträge über Geschäftsräume eine weitergehende Beschränkung, zumal die Klauselverbote der §§ 308, 309 BGB für Unternehmer nicht gelten. Die Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist aber in diesen Vorschriften nicht geregelt und deswegen an § 307 BGB zu messen, einer Bestimmung, die für Unternehmer und Verbraucher gleichermaßen gilt (Senatsurteil vom 6. April 2005 - XII ZR 308/02 - NJW 2005, 206, 207).

24 bb) Auch die allgemein geringere Schutzbedürftigkeit eines Geschäftsraummieters kann starre Fristen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter nicht rechtfertigen. Zwar trifft es zu, dass ein geschäftserfahrener Unternehmer als gewerblicher Mieter nicht in gleichem Maße schutzbedürftig ist wie ein Verbraucher als Wohnungsmieter. Das kann z.B. der Fall sein, wenn der Unternehmer Geschäfte der betreffenden Art häufig abschließt oder innerhalb einer Gesellschaft solche Tätigkeiten einem mit dem Mietrecht besonders vertrauten Angestellten übertragen werden. In diesen Fällen kann der Mieter mit den Risiken eines Mietvertrages sogar besser vertraut sein als der Vermieter und dadurch seine Interessen hinreichend durchsetzen (zur sittenwidrig überhöhten Miete vgl. Senatsurteil vom 14. Juli 2004 - XII ZR 352/00 - NJW 2004, 3553). Zu Recht weist das Berufungsgericht aber darauf hin, dass diese Überlegungen für die Zulässigkeit starrer Fristen zur Übertragung von Schönheitsreparaturen nicht greifen. Auch ein erfahrener gewerblicher Mieter geht regelmäßig nicht davon aus, dass er die übernommenen Schönheitsreparaturen allein nach dem starren Zeitplan und völlig unabhängig vom Erhaltungszustand der Räume schuldet. Selbst wenn der gewerbliche Mieter die Problematik erkennt, kann nicht ohne weiteres unterstellt werden, dass ihm die örtli-

che Marktsituation die Abwehr einer solchen - seine gesetzlichen Rechte beschneidenden - Klausel ermöglicht (vgl. Senatsurteil vom 6. April 2005 - XII ZR 308/02 - NJW 2005, 2006 f.).

25 cc) Soweit teilweise vertreten wird, ein Geschäftsraummieter könne die Kosten der Schönheitsreparaturen in die Preise für seine Waren und Dienstleistungen einkalkulieren, überzeugt dies nicht. Zum einen ist bereits zweifelhaft, ob die jeweilige Marktsituation eine solche Abwälzung erlaubt. Zum anderen ließe sich mit dieser Argumentation jede für den Geschäftsraummieter nachteilige Klausel rechtfertigen. Dem Mieter von Geschäftsräumen kann auch nicht zugemutet werden, die finanziellen Nachteile, die ihm durch eine seine gesetzlichen Rechte beschneidende Klausel auferlegt werden, durch die mit geschäftlichen Risiken verbundene Erhöhung seiner Preise aufzufangen. Dass in Einzelfällen ein Geschäftsraummieter sich auf die Nachteile, die mit einer solchen Klausel verbunden sind, einzustellen vermag, ist nicht entscheidend. Denn auch im Verkehr mit Unternehmen ist nicht auf die Schutzbedürftigkeit im Einzelfall, sondern auf eine überindividuelle, generalisierende Betrachtungsweise abzustellen (Senatsurteil vom 6. April 2005 - XII ZR 308/02 - NJW 2005, 2006, 2008).

26 dd) Die Übertragung der Schönheitsreparaturen in Form einer starren Fristenregelung hält auch nicht deswegen der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB stand, weil der Mieter durch andere Regelungen hinreichend geschützt wäre (so aber Eckert ZfIR 2005, 673, 674 f.). Insbesondere schließen die §§ 305 ff. BGB in ihrem Anwendungsbereich als Spezialregelung einen Rückgriff auf § 242 BGB aus. Deswegen wäre es verfehlt, die den Mieter übermäßig belastende Renovierungsklausel für wirksam zu erachten und ihm lediglich im Einzelfall die Berufung auf eine unangemessene Benachteiligung gemäß § 242 BGB zu ermöglichen. Bei der Prüfung der Angemessenheit ist im Rahmen des § 307

BGB nämlich nicht auf den Einzelfall abzustellen, sondern von einem generalisierenden objektiven Maßstab auszugehen.

27 ee) Auch der Einwand, die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter sei bei der Bemessung der Höhe des Mietzinses kalkuliert worden (vgl. hier § 13 Nr. 1 MV), führt nicht zu einer abweichenden Beurteilung. Zwar kann der Wegfall der bei der Bemessung des Mietzinses berücksichtigten Übernahme der Schönheitsreparaturen zu einer einschneidenden Störung der Äquivalenz der wechselseitigen Leistungen führen. Dies steht der Unwirksamkeit der Allgemeinen Geschäftsbedingungen allerdings nicht entgegen, weil der Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen grundsätzlich das Risiko ihrer Wirksamkeit trägt. Selbst wenn sich die Allgemeinen Geschäftsbedingungen erst aufgrund einer Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung als unwirksam erweisen, ist ihm grundsätzlich kein Vertrauensschutz zuzubilligen (BGH Urteile vom 5. März 2008 - VIII ZR 95/07 - NJW 2008, 1438, 1439 und vom 9. Juli 2008 - VIII ZR 181/07 - zur Veröffentlichung bestimmt).

28 ff) Schließlich ist die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter in Form starrer Fristen auch nicht durch schutzwürdige Interessen des Vermieters geboten. Soweit er wegen der nicht in die Miete einkalkulierten Kosten und der Außendarstellung seines Mietobjekts daran interessiert ist, dass der Mieter die übernommenen Schönheitsreparaturen auch tatsächlich durchführt, geht dieses Interesse nicht über den am Zustand des Mietobjekts orientierten Renovierungsbedarf hinaus.

29 Zwar kann der Vermieter daran interessiert sein, einem langwierigen Rechtsstreit mit einer ihn treffenden Beweislast für die Notwendigkeit einer Renovierung aus dem Weg zu gehen. Dieses legitime Interesse des Vermieters ist aber auf andere Weise hinreichend geschützt. Wenn die Fristenregelung in den

Allgemeinen Geschäftsbedingungen nur für den Regelfall gelten und Ausnahmen nach dem Erhaltungszustand zulassen würde, träfe den Mieter die Beweislast, dass entgegen der im Vertrag genannten Frist noch keine Renovierungsbedürftigkeit besteht. Damit wäre der Mieter in einem Rechtsstreit über diese Frage beweisbelastet und auch für die zu erwartenden Kosten einer Beweisaufnahme vorschusspflichtig. Weil der Formularvertrag im Gewerberaummietrecht regelmäßig gegenüber einem Unternehmer verwendet wird und das Klauselverbot des § 309 Nr. 12 BGB in solchen Fällen nicht gilt (§ 310 Abs. 1 BGB), wäre die damit verbundene Übertragung der Beweislast für Umstände, die ohnehin im Einflussbereich des Mieters liegen, nicht unwirksam. Dem Interesse des Vermieters ist damit weitgehend gedient; jedenfalls kann ein weiter gehendes Interesse keine Renovierungspflicht ohne Renovierungsbedarf begründen.

30 4. Die Beklagte ist auch nicht aus anderen Gründen zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet.

31 a) Die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist nicht vom Umfang der durchzuführenden Schönheitsreparaturen trennbar (vgl. insoweit Senatsurteil vom 6. April 2005 - XII ZR 158/01 - NJW-RR 2006, 84, 96 und Wolf/Eckert/Ball Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts 9. Aufl. Rdn. 373).

32 aa) Zwar darf eine Bestimmung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die gegen § 307 BGB verstößt, nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht im Wege der so genannten geltungserhaltenden Reduktion auf den gerade noch zulässigen Inhalt zurückgeführt und damit aufrechterhalten werden. Lässt sich eine Formularklausel jedoch nach ihrem Wortlaut aus sich heraus verständlich und sinnvoll in einen inhaltlich zulässigen und in einen unzulässigen Regelungsteil trennen, so ist die Aufrechterhaltung des zulässigen

Teils nach der gleichfalls ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs rechtlich unbedenklich (Senatsurteil vom 6. April 2005 - XII ZR 158/01 - NJW-RR 2006, 84, 86 m.w.N.).

33 bb) Hier lässt sich die Übertragung der Schönheitsreparaturen vom Vermieter auf den Mieter allerdings nicht isoliert vom Umfang der durchzuführenden Arbeiten beurteilen. Wäre der Umfang in Form einer starren Fristenregelung unwirksam, verbliebe für die Verpflichtung des Mieters kein hinreichender Rahmen. Wegen des inneren Zusammenhangs beider Aspekte wäre eine Gesamtregelung sogar dann unwirksam, wenn eine Regelung zur Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter und die für ihre Erfüllung maßgebenden starren Fristen in zwei verschiedenen Klauseln enthalten wären (BGH Urteil vom 22. September 2004 - VIII ZR 360/03 - NJW 2004, 3775). Schließlich würde sich allein aus einer zulässigen Freizeichnung des Vermieters von den ihn treffenden gesetzlichen Renovierungspflichten noch keine Verpflichtung des Mieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen ergeben.

34 b) Darauf, ob sich die unwirksame Klausel über die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch die Mieterin in § 13 Abs. 3.1 von der Freizeichnung des Vermieters in § 13 Abs. 1 des Mietvertrages trennen lässt (vgl. insoweit Senatsurteil vom 6. April 2005 - XII ZR 132/03 - NJW 2005, 2225, 2226 und BGHZ 145, 203, 212), kommt es nicht an, weil die Parteien hier um eine Renovierungspflicht der Beklagten als Mieterin streiten.

35 5. Die Vorinstanzen haben die Klage deswegen zu Recht als unbegründet abgewiesen.

Hahne Weber-Monecke Vézina

Dose Klinkhammer

Vorinstanzen:
LG Düsseldorf, Entscheidung vom 18.11.2005 - 15 O 143/05 -
OLG Düsseldorf, Entscheidung vom 04.05.2006 - I-10 U 174/05 -