

## Newsletter Mietrecht

20. September 2007

Die Rechtsprechung zum gewerblichen Mietrecht der letzten Monate gibt Anlass, Sie über einige neuere Entwicklungen in diesem Rechtsgebiet zu informieren. Von Interesse sind insbesondere höchstrichterliche Entscheidungen zu Quotenabgeltungsklauseln, zu isolierten Endrenovierungsklauseln und zu Fragen im Zusammenhang mit dem Schriftformerfordernis von langfristigen Mietverträgen.

### I. Schönheitsreparaturen

Nach der gesetzlichen Regelung hat der Vermieter sowohl während der Mietzeit erforderliche Schönheitsreparaturen auf seine Kosten vorzunehmen als auch das Mietobjekt in unrenoviertem Zustand zurückzunehmen. Hiervon kann grundsätzlich durch vertragliche Vereinbarung abgewichen werden. Allerdings sind der Vertragsfreiheit, insbesondere in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, Grenzen gesetzt. Diese Grenzen wurden in den vergangenen Monaten durch die Rechtsprechung konkretisiert.

#### 1. Starre Fristen

Für die Wohnraummiete steht bereits seit einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes ("BGH") vom 23.06.2004 fest, dass eine mietvertragliche Formulklausel unwirksam ist, wenn dem Mieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen nach einem starren Fristenplan auferlegt wird (BGH NJW 2004, 2586). Das bedeutet, dass der Mieter nicht renovieren muss, wenn in dem Mietvertrag zum Beispiel geregelt ist, dass der Mieter bestimmte Räume alle zwei oder alle fünf Jahre renovieren muss und nicht zugleich deutlich gemacht wird, dass von diesen Fristen wegen des guten Erhaltungszustands der Mieträume abgewichen werden kann. In diesem Fall gilt die gesetzliche Regelung und die Renovierungspflicht trifft den Vermieter.

#### 2. Summierungseffekt und isolierte Endrenovierungsklauseln

Außerdem ist die Überbürdung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter dann unwirksam, wenn den Mieter zugleich auch eine Endrenovierungsverpflichtung trifft. Zunächst hatte der BGH in diesem Zusammenhang für das Wohnraummietrecht entschieden, dass im Falle des Zusammentreffens einer Schönheitsreparaturpflicht mit einer Endrenovierungspflicht beide Klauseln aufgrund des so genannten

Summierungseffektes unwirksam sind (BGH NJW 2003, 3192).

Diese Rechtsprechung hat der für das gewerbliche Mietrecht zuständige 12. Zivilsenat des BGH am 06.04.2005 auch für Formularymietverträge über Geschäftsraummiete übernommen (BGH NJW 2005, 2006). In dem zitierten Urteil hat der BGH entschieden, dass die Kombination einer Endrenovierungsklausel mit einer solchen über turnusmäßig vorzunehmende Schönheitsreparaturen wegen des dabei auftretenden Summierungseffekts zur Unwirksamkeit beider Klauseln führt.

Dies bedeutet, dass Allgemeine Geschäftsbedingungen, die dem Mieter einerseits die laufenden Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses überbürden und ihn andererseits – unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen – zur Endrenovierung verpflichten, unwirksam sind.

Die Unwirksamkeit der Klauseln führt zur Anwendbarkeit der oben erläuterten gesetzlichen Bestimmungen. Das heißt, dass der Mieter während des laufenden Mietverhältnisses einen Anspruch gegen den Vermieter auf Durchführung erforderlicher Schönheitsreparaturen hat und dass der Mieter berechtigt ist, den Mietgegenstand am Ende der Mietzeit unrenoviert zurückzugeben.

Nunmehr hat der BGH am 12. September 2007 für Wohnraummiete entschieden, dass auch so genannte isolierte Endrenovierungsklauseln, das heißt eine formularvertragliche Endrenovierungspflicht ohne Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen, unwirksam sind. Der BGH hat dies einer Pressemitteilung zufolge damit begründet, dass die isolierte Endrenovierungsklausel den Mieter verpflichtet, die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses auch dann zu renovieren, wenn er dort nur kurze Zeit gewohnt hat oder erst kurz zuvor (freiwillig) Schönheitsreparaturen vorgenommen hat, so dass bei einer Fort-

dauer des Mietverhältnisses für eine (erneute) Renovierung kein Bedarf bestünde (*Pressemitteilung des BGH Nr. 125/2007 – der Wortlaut des Urteils liegt bisher nicht vor*).

Ob dies auch für gewerbliche Mietverhältnisse zu gelten hat, ist bisher nicht entschieden.

### 3. Abgeltungsklauseln

Dagegen waren nach einer Entscheidung des BGH vom 06.10.2004 so genannte starre Abgeltungsklauseln unter bestimmten Voraussetzungen wirksam (*BGH NZM 2004, 903*). Unter starren Abgeltungsklauseln sind Regelungen zu verstehen, mit denen der Mieter verpflichtet wird, sich an den Kosten für die Endrenovierung zu beteiligen, wobei für die Beteiligungsquote maßgeblich ist, wann der Mieter zuletzt Schönheitsreparaturen durchgeführt hat.

Nach dem vorstehend zitierten Urteil des BGH war eine formularmäßige starre Abgeltungsklausel jedenfalls dann wirksam, wenn der Kostenvoranschlag des Vermieters nicht ausdrücklich für verbindlich erklärt wurde, die für die Abgeltung maßgeblichen Fristen und Prozentsätze am Verhältnis zu den üblichen Renovierungsfristen ausgerichtet waren und dem Mieter nicht untersagt war, seiner anteiligen Zahlungsverpflichtung dadurch nachzukommen, dass er vor dem Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen in Kosten sparender Eigenarbeit ausführt.

Diese Rechtsprechung zur Wirksamkeit von so genannten starren Abgeltungsquoten hat der für das Wohnraummietrecht zuständige 8. Zivilsenat des BGH zwischenzeitlich aufgegeben. In zwei Entscheidungen vom 18.10.2006 und vom 07.03.2007 hat der BGH Abgeltungsklauseln mit "starrer" Abgeltungsquote ausdrücklich für unwirksam erklärt (*BGH NZM 2006, 924; BGH NZM 2007, 355*). Der BGH hält derartige Klauseln für unangemessen, weil sie eine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustands der Wohnung nicht zulassen. Aus diesem Grund können sie dazu führen, dass der Mieter – gemessen am Abnutzungsgrad der Wohnung und der Zeitspanne bis zur Fälligkeit der Schönheitsreparaturen – eine übermäßig hohe Abgeltungsquote zu tragen hat.

Ob dies auch für gewerbliche Mietverhältnisse zu gelten hat, ist höchststrichterlich bisher nicht entschieden. Mit Rücksicht auf die oben unter

2. erwähnte Entscheidung des BGH vom 06.04.2005 scheint dies jedoch nicht ausgeschlossen, so dass möglicherweise Abgeltungsklauseln mit starren Abgeltungsquoten auch in Mietverträgen über Gewerberaum unwirksam sind. In diesem Fall greift die gesetzliche Regelung, wonach der Vermieter den Mietgegenstand unrenoviert zurücknehmen muss.

### 4. Rückforderung erbrachter Leistungen

Abgesehen davon, dass ein Mieter aufgrund einer unwirksamen Überbürdung der Schönheitsreparaturlast den Mietgegenstand entgegen der vertraglichen Vereinbarung unrenoviert zurücklässt, könnten Mieter, die Schönheitsreparaturen ohne Kenntnis der Unwirksamkeit der Klausel ausgeführt haben, versuchen, die hierfür erbrachten Aufwendungen zurückfordern. Einige Instanzgerichte haben Forderungen von Mietern in diesem Zusammenhang bereits bestätigt (*LG Karlsruhe NZM 2006, 508*).

## II. Schriftform

Der Abschluss von Mietverträgen ist grundsätzlich formlos möglich, das heißt auch mündlich. Allerdings setzt der wirksame Ausschluss von ordentlichen Kündigungsrechten die Beachtung der gesetzlichen Schriftform voraus. Das Schriftformerfordernis von Mietverträgen mit fester Laufzeit ergibt sich aus § 550 Satz 1 BGB. Nach dieser Vorschrift gilt ein Mietvertrag, der nicht der gesetzlichen Schriftform genügt, für unbestimmte Zeit. Dies hat zur Folge, dass der Mietvertrag – entgegen der vertraglichen Vereinbarung – von beiden Seiten unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen ordentlich gekündigt werden kann, allerdings frühestens zum Ablauf des ersten Mietjahres.

Im Zusammenhang mit der Wahrung der Schriftform sind verschiedene Gesichtspunkte zu beachten. So muss sich im Falle der Unterzeichnung durch einen Vertreter das Vertretungsverhältnis aus der Urkunde ergeben. Ferner müssen sämtliche Abreden von der Urkunde erfasst sein und bei der nachträglichen Änderung von mietvertraglichen Regelungen sind die Anforderungen an die Wahrung der Schriftform bei Nachträgen zu beachten. Im Rahmen dieses Newsletters werden lediglich zwei aktuelle Urteile dargestellt, die im Zusammenhang mit der Schriftform von Mietverträgen von Interesse sind.

1. Wahrung der Schriftform im Falle zeitversetzter Unterzeichnung

Um die gesetzliche Schriftform zu wahren ist unter anderem darauf zu achten, dass der Mietvertrag innerhalb kurzer Zeit von beiden Parteien unterzeichnet wird. Das Kammergericht hat am 25.01.2007 (*Az. 8 U 129/06*) seine bisherige Rechtsprechung bestätigt und entschieden, dass die Schriftform nicht gewahrt ist, wenn die Annahmeerklärung dem anderen Vertragspartner erst nach Ablauf einer üblichen Frist zugeht. In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall wurde der gegengezeichnete Vertrag erst nach Ablauf von acht Wochen zurückgesandt. Das Risiko eines Schriftformverstößes besteht allerdings bereits dann, wenn eine erheblich kürzere Frist bis zum Zugang des gegengezeichneten Vertrages bei der erstunterzeichnenden Partei verstreicht.

Wird der Mietvertrag in Anwesenheit beider Vertragsparteien von einer Partei unterzeichnet, kann dieses Angebot gemäß § 147 Abs. 1 Satz 1 BGB grundsätzlich nur sofort angenommen werden. Wird der Mietvertrag dagegen von einer Partei in Abwesenheit der anderen Partei unterzeichnet, so kann die abwesende Partei das Angebot auf Abschluss des Mietvertrages gemäß § 147 Abs. 2 BGB nur bis zu dem Zeitpunkt annehmen, in welchem der Antragende den Eingang der Antwort unter regelmäßigen Umständen erwarten darf. Die Annahmefrist setzt sich dabei nach der Rechtsprechung zusammen aus der Zeit für die Übermittlung des Angebotes an den Empfänger, dessen Bearbeitungs- und Überlegungszeit sowie aus der Zeit für die Übermittlung der Antwort an den Anbietenden. Die Länge der Frist hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab.

Um einen Verstoß gegen das Schriftformerfordernis auszuschließen, empfiehlt es sich daher, sorgfältig zu dokumentieren, wann ein Angebot eingegangen ist und wann die Antwort zurückgesandt wurde. Die Vertragspartei, die den Vertrag zuerst unterzeichnet, kann etwaige Unsicherheiten dadurch verhindern, dass sie in dem Anschreiben, mit dem der unterzeichnete Vertrag übermittelt wird, darüber informiert, bis zu welchem Datum sie mit dem Eingang des gegengezeichneten Vertrages rechnet. Schließlich können die Parteien bereits vor Vertragsschluss Fristen vereinbaren, innerhalb derer die Annahmeerklärung der jeweils anderen Partei zu erfolgen hat.

In diesem Zusammenhang ist eine weitere Entscheidung des Kammergerichts vom 27.03.2006 (*KG NZM 2007, 86*) von Interesse, wonach ein Schriftformmangel nicht daraus folgt, dass die vom Anbietenden gewährten Annahmefristen nur in Begleitschreiben und nicht in den Urkunden selbst enthalten sind. Das Gericht hat in dem zitierten Urteil ausgeführt, dass die Bindefrist nicht zu den formbedürftigen Punkten eines langfristigen Mietvertrages gehöre. Das bedeutet, dass dem Vertragspartner in einem Begleitschreiben zum Mietvertrag mitgeteilt werden kann, bis wann mit dem Eingang einer Antwort gerechnet wird.

Weiter hat das Gericht ausgeführt, dass eine formularmäßige Bindefrist von über einem Monat im Falle der Vermietung von Räumen in einem noch zu errichtenden Einkaufszentrum nicht unangemessen lang sei (*KG NZM 2007, 86*).

2. Ausschluss der Berufung auf Schriftformmängel

Die Einhaltung der Schriftform ist im Falle langfristiger Mietverträge – wie ausgeführt – deshalb von erheblicher Bedeutung, weil ein Mangel der Form dazu führen kann, dass der Vertrag entgegen der vertraglichen Vereinbarung vorzeitig kündbar ist.

Da die vorzeitige Kündbarkeit eines Vertrages die jeweils nicht kündigende Vertragspartei wirtschaftlich erheblich treffen kann, werden zunehmend Klauseln in Mietverträge aufgenommen, wonach sich beide Parteien verpflichten, jederzeit alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die zur Wahrung des Schriftformerfordernisses erforderlich sind. Diese Klauseln enthalten darüber hinaus häufig die Verpflichtung der Parteien, bis zur Vornahme solcher Handlungen oder bis zur Abgabe solcher Erklärungen den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen.

Das Kammergericht hat in einer Entscheidung vom 13.11.2006 eine solche in einem Geschäftsraummietvertrag enthaltene Klausel für wirksam erachtet (*KG NZM 2007, 402*). Aufgrund der Klausel wurde der Mieterin die Berufung auf einen Schriftformmangel verwehrt, mit der Folge dass die ordentliche Kündigung der Mieterin unzulässig war. Allerdings liegt eine höchstrichterliche Entscheidung zu einer ver-

gleichbaren Klausel bisher nicht vor; es muss daher die weitere Entwicklung in der Rechtsprechung abgewartet werden.

### **III. Raumtemperaturen**

Von Interesse ist ferner ein Urteil des OLG Frankfurt/Main vom 19.01.2007 (*OLG Frankfurt/Main NZM 2007, 330*) zu der Frage, ob die sommerliche Aufheizung von Gewerbemieträumen einen Mangel der Mietsache darstellt. In der Vergangenheit haben verschiedene Gerichte in diesem Zusammenhang auf die Arbeitstättenverordnung und die DIN 1946-2 zurückgegriffen. Das OLG Frankfurt hat dagegen entschieden, dass diese Frage nicht nach der Arbeitstättenverordnung, sondern nach den vertraglichen Vereinbarungen und dem baulichen Zustand des Gebäudes zu beurteilen ist.

Das OLG Frankfurt begründet die Entscheidung damit, dass die Arbeitstättenverordnung im Mietrecht keinen tauglichen Anknüpfungspunkt liefere, weil Adressat der Arbeitstättenverordnung der Arbeitgeber sei und nicht der Vermieter. Außerdem stellt das Gericht fest, dass Sinn der DIN 1946-2 die Beschränkung der maximalen Kühlung von Gebäuden zur Vermeidung von Temperaturschocks ist und nicht die Festlegung von Maximaltemperaturen in Gebäuden.

Bemerkenswert ist schließlich, dass das Oberlandesgericht Frankfurt in dem entschiedenen Fall ausdrücklich auch darauf abstellt, dass dem Mieter bei Vertragschluss bekannt war, dass über den Mietflächen ein Glasdach und an dem Gebäude insgesamt große Fensterflächen vorhanden waren. Bei einem solchen Gebäude könne, so das Gericht, nicht damit gerechnet werden, dass die Temperaturen in der Sommerzeit stets 6 Grad Celsius unter der Außentemperatur bleiben; dies gelte insbesondere für den Dachbereich (*OLG Frankfurt/Main a.a.O.*).

Auch nach dem Urteil des OLG Frankfurt lässt sich nicht mit Sicherheit vorhersagen, unter welchen Voraussetzungen die sommerliche Aufheizung von Büroräumen einen Mangel darstellt. Das Urteil könnte jedoch bei Verhandlungen über etwaige Minderungsrechte hilfreich sein. Das Urteil sollte darüber hinaus bei der Formulierung von mietvertraglichen Vereinbarungen beachtet werden, das heißt, dass die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit des Mietobjekts und beispielsweise auch die Existenz oder das Fehlen von Klima-

anlagen oder ähnlichem in dem Vertrag dokumentiert werden sollten.

### **IV. Betriebskosten**

Schließlich dürfen wir auf ein Urteil des OLG Stuttgart vom 15.02.2007 (*OLG Stuttgart NZM 2007, 247*) hinweisen. Das OLG Stuttgart hat entschieden, dass die Kosten einer Terrorversicherung auf den Mieter umlegbar sind.

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall hatte der Vermieter während eines bestehenden Mietverhältnisses für ein gewerbliches Mietobjekt eine Terrorversicherung abgeschlossen, nachdem die Versicherung gegen Terrorgefahren nicht mehr von der Feuerversicherung mit umfasst war. In diesem Fall können nach dem OLG Stuttgart die Kosten für die Terrorversicherung auch dann auf den Mieter umgelegt werden, wenn es sich bei dem Mietobjekt nicht um ein besonders gefährdetes Objekt handelt, sofern im Mietvertrag die Kosten von Sachversicherungen als umlagefähige Betriebskosten bezeichnet sind.

Das Gericht begründet die Umlagefähigkeit unter anderem damit, dass die Erforderlichkeit einer Terrorversicherung auch im Falle eines nicht besonders gefährdeten Objekts nicht generell von der Hand zu weisen sei; das Ausmaß des Risikos in dem speziellen Fall werde bereits bei der Höhe der Prämie berücksichtigt.

Auch diese Entscheidung ist höchstrichterlich bisher nicht bestätigt. Dennoch kann das Urteil insbesondere in Verhandlungen mit Mietern als Argumentationshilfe herangezogen werden.

### **V.**

Die vorstehenden Erläuterungen stellen lediglich eine Auswahl von aktuellen Entscheidungen aus dem gewerblichen Mietrecht dar und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Für Fragen zu Vorstehendem und für etwaige weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Dr. Kristina Plank  
Rechtsanwältin

von Boetticher Hasse Lohmann  
Partnerschaft von Rechtsanwälten  
Widenmayerstraße 6, 80538 München  
[kplank@boetticher.com](mailto:kplank@boetticher.com)  
Tel. +49-89-22 33 11