

## **Unwirksamkeit von isolierten Endrenovierungsklauseln**

Wiederholt hatte der Bundesgerichtshof entschieden, dass eine Regelung in einem vom Vermieter verwandten Formularmietvertrag über Wohn- und Geschäftsräume unwirksam ist, wenn sie den Mieter verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der vertraglich vereinbarten Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben. Diese Verpflichtung stelle eine unangemessene Benachteiligung dar.

Nun hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 12.09.2007 – VIII ZR 316/06 – entschieden, dass eine „isolierte“ Endrenovierungspflicht des Mieters auch ohne Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen unwirksam ist, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt. Denn diese Klausel verpflichtete den Mieter, die Praxisräumlichkeiten bei Beendigung des Mietverhältnisses auch dann zu renovieren, wenn er dort nur kurze Zeit tätig war oder erst kurz zuvor freiwillig Schönheitsreparaturen vorgenommen habe, so dass bei einer Fortdauer des Mietverhältnisses für eine erneute Renovierung kein Bedarf bestünde. Diese Endrenovierungspflicht diene allein den Interessen des Vermieters, der hierdurch in die Lage versetzt würde, bei einer Neuvermietung jeweils auf Kosten des Vormieters eine aktuell renovierte Praxis zur Miete anzubieten.

Mit dieser neuen Entscheidung setzt der Bundesgerichtshof konsequent seine Rechtsprechung zur Unwirksamkeit von Endrenovierungsklauseln in formularmäßigen Mietverträgen fort. Das bedeutet: Die Endrenovierungsklausel ist selbst dann unwirksam, wenn der Vermieter die Praxisräumlichkeiten unmittelbar vor Übergabe renoviert hat und der Mietvertrag eine Schönheitsreparaturpflicht während der laufenden Mietzeit nicht vorsieht.

Zwar hat der Bundesgerichtshof eine Unwirksamkeit einer isolierten Endrenovierungsklausel in seiner Entscheidung nur auf Wohnraum bezogen, doch kann für Mietverträge über Geschäfts- und Praxisräumlichkeiten wegen der vergleichbaren Interessenlage nichts Anderes gelten.

Das bedeutet, dass bei der Beendigung eines Praxismietvertrages eine eventuell mietvertraglich vereinbarte Endrenovierungsklausel vor Ausführung einer Endrenovierung vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes geprüft werden sollte. Dabei muss neben den oben genannten Grundsätzen berücksichtigt werden, dass eine Endrenovierungsklausel aber dann wirksam ist, wenn sie den Mieter zu Schönheitsreparaturen nur verpflichtet, sofern hierfür nach Abnutzungszustand und unter Berücksichtigung eines wirksam vereinbarten Fristenplans ein Bedürfnis besteht.

Ursula Pandorf  
Rechtsanwältin  
RATAJCZAK & PARTNER, Rechtsanwälte  
Berlin · Essen · Freiburg · Köln · Sindelfingen  
Wiener Platz 4, 51065 Köln  
E-Mail: [pandorf@rpmed.de](mailto:pandorf@rpmed.de)  
[www.rpmed.de](http://www.rpmed.de)