

ENDRENOVIERUNG UND SCHÖNHEITSREPARATUREN IM GEWERBEMIENTRECHT

Liebe Leserinnen und Leser,

Klauseln zu Endrenovierung und laufenden Schönheitsreparaturen in Gewerbemietverträgen bergen oft hohe Kosten für Mieter. Um unzulässige Regelungen zu vermeiden, hat die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) hier klare Grenzen festgelegt. In der 45. Ausgabe unseres insight erläutern wir, warum ein genaues Verständnis dieser Klauseln für Sie als Mieter entscheidend ist und wie gezielte Verhandlungen helfen, unnötige Kosten zu vermeiden und langfristig vorteilhafte Bedingungen zu sichern. Wir wünschen Ihnen wie immer viel Spaß beim Lesen!

Mit den besten Grüßen

Ihre blackolive Geschäftsführung

blackolive



Was beinhalten Endrenovierungs- und Schönheitsreparaturklauseln?

Klauseln zur Endrenovierung verpflichten Mieter in der Regel dazu, das Mietobjekt bei Vertragsende in einem renovierten Zustand zurückzugeben. Typischerweise sind Arbeiten wie das Streichen und Tapezieren von Wänden und Decken, das Lackieren von Türen und Fenstern oder die Instandsetzung der

Böden erforderlich. So erhält der Vermieter das Objekt in einem gepflegten, neutralen Zustand zurück, sodass es unmittelbar weitervermietet werden kann.

Schönheitsreparaturklauseln hingegen regeln die laufende Instandsetzung während der

Mietdauer. Diese Verpflichtungen dienen dazu, die übliche Abnutzung auszugleichen und das Objekt fortwährend in einem ordentlichen Zustand zu halten. Häufig umfassen solche Klauseln Malerarbeiten sowie kleinere Renovierungen in regelmäßigen Abständen, beispielsweise alle drei bis fünf Jahre.

Rechtliche Rahmenbedingungen und Grenzen

Die Anforderungen solcher Klauseln wirken oft auf den ersten Blick standardmäßig und nachvollziehbar. Doch die Praxis zeigt, dass ungenaue Formulierungen oder eine Kombination mehrerer Verpflichtungen schnell zu einer übermäßigen finanziellen Belastung führen können. Der Bundesge-

richtshof (BGH) hat daher deutlich gemacht, dass Regelungen, die Mieter unverhältnismäßig belasten, unwirksam sein können.

Ein zentraler Aspekt ist der sogenannte Summierungseffekt. Enthält ein Mietvertrag sowohl die Pflicht zu regelmäßigen

Schönheitsreparaturen als auch zu einer abschließenden Endrenovierung, entsteht eine doppelte Verpflichtung, die in der Regel als unverhältnismäßig eingestuft und daher für unzulässig erklärt wird. Der BGH betont, dass solche Kombinationen die wirtschaftliche Zumutbarkeit

für Mieter übersteigern können. Zulässig sind hingegen Klauseln, die den tatsächlichen Zustand des Mietobjekts berücksichtigen. Eine vollständige Renovierungspflicht bei Vertragsende darf beispielsweise nur verlangt werden, wenn substantielle Abnutzungen vorliegen. Pauschale Klauseln, die eine Renovierung unabhängig vom tatsächlichen Zustand festlegen, werden von Gerichten hingegen oft als ungünstig bewertet.



Wichtige Punkte, auf die Mieter achten sollten

Mieter sollten die Klauseln zu Schönheitsreparaturen und Endrenovierung sorgfältig prüfen, um unzulässige Doppelbelastungen zu vermeiden. Mit einem erfahrenen Berater von blackolive an der Seite lassen sich vorteilhafte Klauseln gezielt verhandeln und finanzielle Risiken umgehen.

Besondere Aufmerksamkeit verdienen Verpflichtungen, die Renovierungen unabhängig vom Zustand des Mietobjekts vorschreiben. Hier sind präzise, bedarfsorientierte Klauseln zu bevorzugen, die nur dann Reparaturen verlangen, wenn der tatsächliche Abnutzungsgrad dies erfordert. Ebenso sollten Mieter die vorgeschriebenen Intervalle für Schönheitsreparaturen

kritisch hinterfragen. Feste Zeitvorgaben wie „alle drei Jahre“ können zu unnötigen Kosten führen, besonders wenn die Räume in einem guten Zustand sind. Flexible Klauseln, die Instandsetzungsmaßnahmen nur nach tatsächlichem Bedarf vorsehen, sind langfristig oft kostengünstiger.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Erstellung eines umfassenden Übergabeprotokolls. Ein detailliertes Protokoll hilft, den Zustand der Flächen zu Beginn und Ende des Mietverhältnisses zu dokumentieren und kann bei späteren Diskussionen über notwendige Renovierungsarbeiten von Vorteil sein.



Autorin
Elisa von Erdmann

Fazit:

Endrenovierungs- und Schönheitsreparaturklauseln können für Mieter in Gewerbemietverträgen erhebliche Kostenrisiken bergen, bieten aber gleichzeitig Chancen, durch gezielte Verhandlungen faire und wirtschaftlich sinnvolle Bedingungen zu erzielen.

blackolive steht Ihnen hierbei als Berater zur Seite, der mit fundierter Marktkennntnis und umfassender Erfahrung in der Vertragsgestaltung Ihre Interessen vertritt. Wir verstehen die praktischen Herausforderungen, die solche Klauseln mit sich bringen und setzen uns dafür ein, dass Sie durch transparente, bedarfsorientierte und individuell abgestimmte Lösungen profitieren. Mit uns an Ihrer Seite können Sie sicher sein, fundierte Entscheidungen zu treffen und einen Mietvertrag zu erhalten, der Ihre Interessen langfristig schützt.

blackolive

blackolive advisors GmbH ist ein auf die Beratung von Mietern spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler. Alle drei Monate erscheint eine neue Ausgabe dieses Newsletters.

blackolive advisors GmbH
069 9074487-0
info@blackolive.de
www.blackolive.de

