

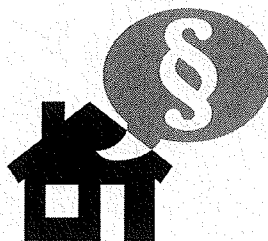
---

## RECHTECK

---

### Miete im Voraus

Eine in einem Gewerberaummietvertrag formularmäßig vereinbarte Regelung, nach der der Mietzins jeweils vierteljährlich im Voraus zu entrichten ist, ist jedenfalls dann unwirksam, wenn die Parteien zuvor in einem vorausgegangenen Mietvertrag über die gleichen Räume eine monatliche Zahlungspflicht vereinbart hatten. Dies entschied das OLG Frankfurt. Im entschiedenen Fall hatten die Parteien den vorausgegangenen Mietvertrag aufgehoben und einen als „Nachfolgevertrag“ betitelten neuen Mietvertrag über dieselben Technikflächen abgeschlossen. Durch den neuen Vertrag wurde das Rechtsverhältnis der Parteien faktisch fortgesetzt, so das Gericht. Im alten Vertrag war vereinbart, dass die Miete monatlich fällig ist. Im Nachfolgevertrag wurde die Fälligkeitsregelung dann in eine vierteljährliche Zahlung im Voraus geändert. Diese Änderung des Fälligkeitszeitpunkts war für den Mieter derart überraschend



und ungewöhnlich, dass er mit ihr nicht zu rechnen brauchte. Die Regelung ist daher nicht Inhalt des Mietvertrages geworden. Es blieb bei der monatlichen Fälligkeit. OLG Frankfurt mit Urteil vom 3. Februar 2012, Az. 2 U 122/11.

### Renovierungsregelung

Ist in einem gewerblichen Mietvertrag eine „umfassende Renovierungsregelung“ zu Lasten des Mieters vereinbart, so ist der Mieter nicht nur zur Durchführung klassischer Schönheitsreparaturen verpflichtet. Vielmehr ist der Mieter daneben auch dazu verpflichtet, die Mietsache

in einen Zustand zu versetzen, der keine Verunreinigungen und Beschädigungen mehr aufweist, so das OLG Frankfurt. Im vorliegenden Fall hatte der Mieter den Werkstattboden bei Vertragsende nicht hinreichend renoviert, so dass dieser Risse und Verunreinigungen aufwies. Im Mietvertrag war vereinbart, dass der Mieter verpflichtet ist, auf seine Kosten eine „sach- und fachgerechte Komplettrenovierung“ vorzunehmen. Hierunter fallen nach Ansicht des Gerichts neben den klassischen Schönheitsreparaturen auch die Beseitigung von Verunreinigungen und die Instandsetzung des Bodens durch Rissbeseitigung. Eine solche umfassende Renovierungsverpflichtung sei bei einem Gewerberaummietverhältnis auch als wirksam anzusehen, wenn sie formularmäßig vereinbart wurde, so das OLG Frankfurt mit Urteil vom 21. Juni 2012, Az. 2 U 46/12.

**Simone Engel** ist Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover