

Oberlandesgericht Dresden

BESCHLUSS

§§ 535, 538, 307 BGB

- 1. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung zu Wohnraummietverträgen (vgl. BGH, Urteil vom 18.03.2015, VIII ZR 185/14, NJW 2015, 1594; Urteil vom 22.08.2018, VIII ZR 277/16, NJW 2018, 3302 [BGH 22.08.2018 - VIII ZR 277/16]) hält die formularvertragliche Überwälzung der nach der gesetzlichen Regelung in §§ 535 Abs. 1 S. 2, 538 BGB den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen im Fall einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt hat, der ihn so stellt, als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen.**
- 2. Die hier dargestellte höchstrichterliche Rechtsprechung zu Wohnraummietverhältnissen ist auf gewerbliche Mietverhältnisse zu übertragen.**
- 3. Indem die Klausel dem Mieter die Beseitigung von ihm nicht zu vertretender Abnutzungserscheinungen auferlegt, ohne ihm dafür eine Kompensation zu gewähren, weicht sie in für ihn unangemessener Art und Weise i.S.v. § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB von der vertraglichen Regelung ab.**
- 4. Hinzu tritt das praktische Problem der im Einzelfall bestehenden Unmöglichkeit der Abgrenzung zwischen den schon vorhandenen Gebrauchsspuren und den vom Mieter durch seinen Gebrauch hinzugefügten, was im Ergebnis einer vom Mieter durchgeführten Renovierung dazu führen kann, dass der Mieter die Wohnung nach Durchführung der von ihm vorzunehmenden Renovierung in einem besseren Zustand an den Vermieter zurückzugeben hat, als diese ihn zum Zeitpunkt der Übergabe an ihn hatte.**

OLG Dresden, Beschluss vom 06.03.2019; Az.: 5 U 1613/18

Der 5. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Dresden hat ohne mündliche Verhandlung am 06.03.2019 beschlossen:

Tenor:

Der Senat beabsichtigt, die Berufung der Kläger gegen das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Leipzig vom 18.09.2018 (02 O 847/17) durch Beschluss nach § 522 Abs. 2 S. 1 ZPO zurückzuweisen.

Die Kläger erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses. Sie sollten zur Vermeidung weiterer Kosten die Möglichkeit einer Rücknahme der Berufung in Erwägung ziehen.

Der Verhandlungstermin am 20.03.2019 wird aufgehoben.

Gründe:

I.

Die Parteien streiten über Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache bzw. wegen unterbliebener Durchführung von Schönheitsreparaturen in Bezug auf vier Wohnungen im Objekt W. x in L.

Die Kläger sind nach Erwerb der Immobilie mit Eintragung im Grundbuch am 09.02.2015 Eigentümer geworden. Der vorherige Eigentümer, die YYY GmbH, hatte die vier Wohnungen im 1. OG rechts, im 2. OG links und rechts sowie im DG links mit vier jeweils inhaltsgleichen Mietverträgen (vgl. Anlage R 1) mit Wirkung ab dem 01.03.2013 auf unbestimmte Zeit an die XYX UG vermietet, aus welcher im Wege der Umwandlung die Beklagte hervorging. Der Mieterin war ausdrücklich die Überlassung der Wohnungen an Dritte, etwa an Messegäste, Monteure oder Bauarbeiter gestattet.

Hinsichtlich des Zustandes der Wohnungen wurde auf die Übergabeprotokolle Bezug genommen, welche als Anlage B 3 vorgelegt wurden. In § 8 (Schönheitsreparaturen) enthielten die Mietverträge jeweils folgende Regelung:

"1. In dem Mietzins sind keine Kosten für Schönheitskosten einkalkuliert. Der Mieter hat deshalb die anfallenden Schönheitsreparaturen, während der Dauer des Mietverhältnisses, auf seine Kosten durchzuführen.

2. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Streichen der Wände und Decken, weiter das Reinigen von Parkett- und Teppichböden, das Lackieren von Heizkörpern und Heizrohren, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

3. Der Mieter hat die Schönheitsreparaturen nach Zweck, Art und Benutzung der Mieträume dann auszuführen, wenn das Aussehen der Räume mehr als nur unerheblich durch den Gebrauch beeinträchtigt ist."

Die Wohnungen wurden jeweils am 06.02.2013 übergeben. Die Mietverhältnisse endeten jeweils durch Kündigung zum 31.01.2017.

Nach Rückgabe der Wohnungen forderten die Kläger von der Beklagten erfolglos die Beseitigung von Mängeln in den einzelnen Wohnungen. Zwischenzeitlich haben die Kläger die Wohnungen renoviert.

Mit der vorliegenden Klage begehren die Kläger den Ersatz des Aufwandes für die Renovierungsarbeiten und beziffern diesen auf insgesamt 33.647,32 EUR. Wegen der Verteilung dieses Betrages auf die einzelnen Wohnungen und der aus Sicht der Kläger erforderlichen Renovierungsarbeiten wird auf die Darstellung der Kläger auf Seite 2 bis 5 des Schriftsatzes der Klägervertreter vom 28.06.2017 und auf Seite 2 bis 4 des Schriftsatzes der Klägervertreter vom 10.07.2017 Bezug genommen.

Die Kläger haben vorgetragen, die Wohnungen hätten sich bei Übergabe an die Beklagte im Februar 2013 in einwandfreiem Zustand befunden, während sie bei Rückgabe Beschädigungen und Abnutzungserscheinungen aufgewiesen hätten. Es bestehe ein Schadensersatzanspruch wegen unterlassener Schönheitsreparaturen.

Die Beklagte hat vorgetragen, die streitgegenständlichen Wohnungen hätten sich bereits zum Zeitpunkt der Übergabe zu Beginn des Mietverhältnisses im Februar 2013 in dem abgenutzten Zustand befunden, der jetzt von den Klägern als Grundlage für ihren Schadensersatzanspruch geltend gemacht werde. Beschädigungen habe die Beklagte den Mieträumen nicht zugefügt. Im Übrigen stellt die Beklagte die Notwendigkeit der dargestellten Renovierungsmaßnahmen und die Angemessenheit der dafür angesetzten Kosten in Abrede. Die im Vertrag enthaltene Klausel zur Übertragung der Durchführung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter sei unwirksam, weil die streitgegenständlichen Wohnungen unrenoviert an die Beklagte übergeben worden sei, ohne dass der Mieter hierfür einen Ausgleich erhalten habe.

Wegen des Sachvortrages im Übrigen und der in erster Instanz gestellten Anträge wird auf den Tatbestand des Urteils des Landgerichts Bezug genommen.

Das Landgericht hat Beweis erhoben gemäß den Beweisbeschlüssen vom 11.01. und 08.05.2018 durch die uneidliche Vernehmung der Zeugen D. F., S. S., H. B., J. L. und D. P. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschriften vom 10.04. und 21.08.2018 Bezug genommen.

Mit dem Urteil vom 18.09.2018 hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, den Klägern stehe weder ein Schadensersatzanspruch wegen Beschädigung der Mietsache noch wegen Unterlassung von Schönheitsreparaturen gegen die Beklagte zu. Zwar seien die Kläger durch den Eigentumserwerb am 09.02.2015 in die bestehenden Mietverträge über die Wohnungen eingetreten. Eine Beschädigung der Wohnungen durch die Beklagte könne jedoch nicht festgestellt werden, weil im Ergebnis der durchgeführten Beweisaufnahme zur Überzeugung des Gerichtes feststehe, dass die vier Wohnungen bereits bei Übergabe an die Beklagte im Februar 2013 einen abgewohnten und mangelhaften Zustand aufgewiesen hätten. Eine darüber hinausgehende Beschädigung der Mietobjekte durch die Beklagte sei im Ergebnis der Beweisaufnahme nicht festzustellen gewesen. Den Klägern stehe auch kein Anspruch auf Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen zu, weil die Beklagte aus den Mietverträgen über die vier Wohnungen eine Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht getroffen habe. Bei den Regelungen zur Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter jeweils in § 8 der Mietverträge habe es sich um vom Vermieter gestellte Allgemeine Geschäftsbedingungen gehandelt, die wegen Verstoßes gegen § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam seien, weil die Wohnungen unrenoviert bzw. renovierungsbedürftig überlassen worden seien und kein Ausgleich dafür zugunsten des Mieters geschaffen worden sei. Die dazu ergangene höchstrichterliche Rechtsprechung für Wohnraummietverhältnisse sei auf gewerbliche Mietverhältnisse wie die vorliegenden zu übertragen.

Gegen das ihnen am 21.09.2018 zugestellte Urteil haben die Kläger am 19.10.2018 Berufung eingelegt und diese - nach entsprechender Fristverlängerung - am 21.12.2018 begründet. Sie tragen vor, die in den Mietverträgen enthaltene Klausel betreffend die Übernahme der Schönheitsreparaturen sei entgegen der Auffassung des Landgerichtes nicht unwirksam. Dabei sei zu berücksichtigen, dass es sich um einen gewerblichen Mietvertrag handle. Im Übrigen habe zwischen dem vertragschließenden Vermieter und dem Mieter insoweit Personenidentität bestanden, als dieselbe natürliche Person, H. G., gleichzeitig Geschäftsführer der Vermieterin und Geschäftsführer der Mieterin gewesen sei und die Mietverträge jeweils als Vertreter der Vermieterin und der Mieterin unterschrieben habe. Herr Günter sei zudem alleiniger Gesellschafter der Vermieterin und Mitgesellschafter der Mieterin gewesen. Wenn aber auf Vermieter- und Mieterseite dieselben Personen beteiligt seien, könne eine unangemessene Benachteiligung des Mieters nicht eintreten bzw. sei jedenfalls so gewollt. Mindestens müsse angenommen werden, dass die Klausel von beiden Seiten stamme. Im Ergebnis könne jedenfalls nicht von der Unwirksamkeit der Klausel ausgegangen werden.

Die Beklagte hafte deshalb für die unterlassene Schönheitsreparatur, zumal sie nicht vorgetragen habe, irgendeine Renovierung während der Dauer des Mietverhältnisses vorgenommen zu haben. Weiterhin tragen die Kläger zu den inzwischen durchgeführten Renovierungsmaßnahmen vor.

Die Kläger beantragen,

das Urteil des Landgerichts Leipzig vom 21.08.2018, Az. 02 O 847/17, abzuändern und auf ihre Berufung hin die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger als Gesamtgläubiger 33.647,32 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der EZB aus 15.820,59 EUR seit dem 06.02.2017 sowie aus weiteren 17.826,73 EUR seit Rechtshängigkeit zu zahlen, sowie

die Beklagte weiter zu verurteilen, an die Kläger als Gesamtgläubiger vorgerichtlich entstandene Anwaltsgebühren in Höhe von 1.261,40 EUR zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt das Urteil des Landgerichts mit der darin enthaltenen Begründung. Bei Abschluss der Mietverträge im Februar 2013 hätten sich zwei juristische Personen gegenübergestanden, wobei die Klausel zur Übertragung der Schönheitsreparaturen von Seiten der Vermieterin wie auch sonst standardmäßig so verwendet worden sei. Im Übrigen habe die Beklagte erstinstanzlich vorgetragen, dass sie Renovierungsarbeiten während der Mietzeit durchgeführt habe. Die Berufung sei nicht nur wegen der unwirksamen Schönheitsreparaturklausel zurückzuweisen. Vielmehr bleibe die Klage unschlüssig, weil die Kläger trotz mehrfachen Hinweises des Gerichtes nicht substantiiert dargelegt hätten, welche Beanstandungen es wo genau gegeben habe und wie dies den behaupteten Renovierungsaufwand verursacht haben sollte.

II.

Der Berufung fehlt zur einstimmigen Überzeugung des Senates offensichtlich die Erfolgsaussicht und es sind auch die weiteren Voraussetzungen von § 522 Abs. 2 S. 1 ZPO erfüllt, so dass der Senat beabsichtigt, die Berufung ohne mündliche Verhandlung durch Beschluss zurückzuweisen.

Wegen der beabsichtigten Entscheidung im Beschlusswege wird der Verhandlungstermin am 20.03.2019 aufgehoben.

Die Berufung hat offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg, weil das Landgericht zutreffend im Ergebnis der von ihm durchgeführten Beweisaufnahme dahin erkannt hat, dass den Klägern der von ihnen geltend gemachte Schadensersatzanspruch gegen die Beklagte nicht zusteht.

Der Senat hat gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO seiner Entscheidung zugrunde zu legen, dass die vier streitgegenständlichen Wohnungen im Zeitpunkt der Übergabe zu Beginn der Mietverhältnisse im Februar 2013 einen abgewohnten und mangelhaften Zustand aufwiesen und mangelbehaftet waren. Das Landgericht hat mit der Vernehmung der Zeugen D. F., S. S., H. B., J. L. und D. P. die ihm zur Verfügung stehenden Erkenntnisquellen ausgeschöpft, was die Kläger im Rahmen der Berufungsbegründung vom 21.12.2018 ausdrücklich bestätigen, und das Ergebnis der durchgeführten Beweisaufnahme im Rahmen des § 286 Abs. 1 ZPO frei gewürdigt. Konkrete Anhaltspunkte für Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen bestehen nicht, werden auch nicht von den Klägern im Rahmen der Berufungsbegründung geltend gemacht.

Auf der Grundlage des Ergebnisses der Beweisaufnahme kann den Klägern ein Schadensersatzanspruch wegen Beschädigung der Mieträume aus § 280 Abs. 1 BGB, auf den sie sich zudem nicht ausdrücklich berufen, nicht zuerkannt werden (dazu 1.). Der Senat teilt die Auffassung des Landgerichtes, dass in die vorliegend zu beurteilenden Mietverträge über die Wohnungen die Regelung zur Übertragung der Durchführung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter bereits nicht wirksam einbezogen wurde, so dass aus dem Unterlassen der Durchführung von Schönheitsreparaturen ein Schadensersatzanspruch der Kläger nicht resultieren kann (dazu 2.).

1. Das Landgericht führt zutreffend aus, dass angesichts des schon bei Übergabe zu Beginn des Mietverhältnisses abgenutzten und mangelbehafteten Zustandes der Wohnungen nicht festgestellt werden kann, dass die Beklagte während des laufenden Mietvertrages Schäden an den jeweiligen Mietobjekten verursacht hat.

Eine Grundlage für einen Anspruch auf Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietobjekte aus § 280 Abs. 1 BGB fehlt demzufolge. Die Berufungsbegründung vom 21.12.2018 enthält hierzu keine neuen Erkenntnisse.

2. Die Beklagte war zur Vornahme der Schönheitsreparaturen für die streitgegenständlichen Mietverhältnisse der vier Wohnungen nicht verpflichtet, weil diese von den Klägern bzw. ihrer Rechtsvorgängerin als Vermieter im Rahmen ihrer Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht aus §§ 535 Abs. 1 S. 2, 538 BGB durchzuführen waren.

Die Regelung in § 8 der jeweiligen Mietverträge zur Übertragung der Durchführung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter war eine vom Vermieter gestellte Allgemeine Geschäftsbedingung i.S.v. § 305 Abs. 1 BGB (dazu a), welche wegen der Überlassung der Mietobjekte im unrenovierten Zustand nach der zum Wohnraummietvertrag ergangenen höchstrichterlichen Rechtsprechung wegen Verstoßes gegen § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam war (dazu b).

Zwar handelt es sich bei den vorliegend zu beurteilenden Mietverträgen trotz der Anmietung von Wohnungen nicht um Wohnraummietverträge, weil solche nur vorliegen, wenn der Mieter die Räume nach dem Vertrag zu eigenen Wohnzwecken anmietet und die Beklagte als juristische Person schon begrifflich nicht zu eigenen Wohnzwecken anmieten konnte (vgl. BGH, Urteil vom 16.07.2008, VIII ZR 282/07, NJW 2008, 3361; KG, Urteil vom 27.08.2015, 8 U 192/14, ZMR 2016, 860; Senatsbeschluss vom 21.12.2012, 5 U 1363/12). Die höchstrichterliche Rechtsprechung zur Unwirksamkeit der formularvertraglichen Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen im Wohnraummietvertrag für den Fall, dass dem Mieter nicht ein angemessener Ausgleich gewährt wird, ist aber auf gewerbliche Mietverträge übertragbar (dazu c).

a) Der Senat teilt die Annahme des Landgerichtes, dass aufgrund der im Verfahren unstrittigen Umstände eine tatsächliche Vermutung dafür besteht, dass es sich bei der in § 8 der Mietverträge jeweils enthaltenen Regelung zur Überwälzung der Schönheitsreparaturen um eine vom Vermieter gestellte Allgemeine Geschäftsbedingung handelt.

Bereits aus der äußeren Erscheinungsform und der Verwendung im konkreten Kontext kann sich eine tatsächliche Vermutung dafür ergeben, dass eine bestimmte vertragliche Regelung als Allgemeine Geschäftsbedingung i.S.v. § 305 Abs. 1 BGB anzusehen ist (vgl. BGH, Urteil vom 03.11.1999, VIII ZR 269/98, NJW 2000, 1110; Urteil vom 27.11.2003, VII ZR 53/03, NJW 2004, 502). In diesem Sinne hat das Landgericht zutreffend herausgearbeitet, dass die 4-fache Verwendung der Regelung am selben Tage, dem 05.02.2013, für das Vorliegen der erforderlichen Mehrfachverwendungsabsicht spricht. Die Kläger bringen dagegen nichts Erhebliches in der Berufungsbegründung vor und sprechen selbst von einer "Klausel".

Auch für das Stellen der Klausel von Seiten der Vermieterin, hier also der Rechtsvorgängerin der Kläger, sprechen die objektiven Umstände des Vertragsschlusses, denn der Inhalt der Klausel dient der Übertragung einer Handlungspflicht auf den Mieter, welche sonst als Bestandteil der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht dem Vermieter gemäß §§ 535 Abs. 1 S. 2, 538 BGB obliegen würde. Der Inhalt der Klausel ist demzufolge vorteilhaft für den Vermieter und nachteilig für den Mieter, so dass eine tatsächliche Vermutung dafür spricht, dass er von Seiten des Vermieters gestellt worden ist.

Soweit die Kläger in der Berufungsbegründung vom 21.12.2018 vortragen, die Klausel zur Übertragung der Schönheitsreparaturen unterliege schon deshalb keiner Inhaltskontrolle nach § 307 BGB, weil zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses auf beiden Seiten dieselben Personen tätig geworden seien, welche sich nicht selbst mit dem Inhalt des Vertrages benachteiligen könnten, ist dieser Einwand nicht begründet.

Der Vertragsschluss am 05.02.2013 erfolgte nämlich nicht unter zwei identischen Personen, sondern von zwei juristischen Personen, einer GmbH auf der einen und einer UG auf der anderen Seite. Beide Gesellschaften haben jeweils eine eigene Rechtspersönlichkeit. Der Umstand, dass die beiden Gesellschaften beim Vertragsschluss jeweils durch dieselbe Person vertreten wurden, ändert daran nichts. Erklärungen des Vertreters wirken unmittelbar für und gegen den Vertretenen, nicht aber für den Vertreter (§ 164 Abs. 1 S. 1 BGB). Die Vertretung zweier unterschiedlicher Vertragspartner durch den gleichen Vertreter führt auch nicht zur gleichen Interessenlage der vertragschließenden Parteien. Vielmehr muss umgekehrt der Vertreter jeweils in Bezug auf den von ihm Vertretenen dessen Interessen wahren und kann unter Umständen diesem gegenüber im Innenverhältnis haften (vgl. § 43 GmbHG). Ein Interessengegensatz der vertragschließenden Parteien ist damit nicht aufgehoben, so dass ohne weiteres mit dem Vertragsschluss eine der vertragschließenden Parteien unangemessen benachteiligt werden kann. Der Interessenkonflikt liegt vielmehr in der Person des Vertreters, weswegen dieser im Grundsatz nach § 181 BGB gehindert ist, bei einem Vertragsschluss zwei unterschiedliche Parteien zu vertreten. Im vorliegenden Falle lag aber eine diesbezügliche Erlaubnis unstrittig vor. Im Ergebnis steht der Umstand, dass die vertragschließenden Parteien am 05.02.2013 von derselben natürlichen Person jeweils als Geschäftsführer vertreten wurden, einer Inhaltskontrolle der Klausel in § 8 der jeweiligen Verträge nicht entgegen.

b) Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung zu Wohnraummietverträgen (vgl. BGH, Urteil vom 18.03.2015, VIII ZR 185/14, NJW 2015, 1594; Urteil vom 22.08.2018, VIII ZR 277/16, NJW 2018, 3302 [BGH 22.08.2018 - VIII ZR 277/16]) hält die formularvertragliche Überwälzung der nach der gesetzlichen Regelung in §§ 535 Abs. 1 S. 2, 538 BGB den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen im Fall einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt hat, der ihn so stellt, als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen.

Nach diesen Kriterien ist auch die Klausel in § 8 der vorliegend zu beurteilenden Mietverträge unwirksam, weil dem Mieter nach den Feststellungen des Landgerichts im Ergebnis der durchgeführten Beweisaufnahme eine unrenovierte bzw. renovierungsbedürftige Wohnung überlassen wurde und mit dem Inhalt der Klausel in § 8 die laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen werden sollen, ohne dass ein angemessener Ausgleich gewährt wird, welcher den Mieter so stellt, als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen.

Zwar enthält die Regelung in § 8 Nr. 1 der Mietverträge die Aussage, in den Mietzins seien keine Kosten für Schönheitsreparaturen einkalkuliert, was dahin verstanden werden könnte, dass der Mieter im laufenden Mietverhältnis eine niedrigere Miete zu zahlen hätte, als dies der Fall gewesen wäre, wenn die Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen entsprechend der gesetzlichen Regelung

beim Vermieter verblieben wäre. Auch wenn man dieses Verständnis zugrunde legen würde, beträfe dies aber nur das Austauschverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung im Mietvertrag und stellte insoweit nur den Ausgleich her, ohne den die Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter von vornherein unangemessen wäre (vgl. BGH, Rechtsentscheid vom 06.07.1988, VIII ARZ 1/88, NJW 1988, 2790, 2792; BGH, Urteil vom 26.09.2007, VIII ZR 143/06, NJW 2007, 3632 Rn. 15). Der von der zitierten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (Urteil vom 18.03.2015, a.a.O.) geforderte angemessene Ausgleich soll aber nicht den Aufwand kompensieren, welchen der Mieter mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis hat, sondern ihn (weitergehend) so stellen, als sei ihm renovierter Wohnraum überlassen, um damit die Verpflichtung des Mieters zur Beseitigung (auch) vorvertraglicher Abnutzungsspuren zu kompensieren (vgl. BGH, Urteil vom 18.03.2015, a.a.O., Rn. 35). Einen solchen Ausgleich aber enthält die Klausel in § 8 der hier zu beurteilenden Mietverträge nicht.

Sonstige Regelungen des Mietvertrages, die einen angemessenen Ausgleich im genannten Sinne enthalten, sind nicht ersichtlich. Im Ergebnis ist deshalb bei Anwendung der höchstrichterlichen Rechtsprechung zum Wohnraummietvertrag die vorstehend zu beurteilende Klausel in § 8 der Mietverträge wegen Verstoßes gegen § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam.

c) Nach Auffassung des Senates ist die oben unter 2.b) dargestellte höchstrichterliche Rechtsprechung zu Wohnraummietverhältnissen auf gewerbliche Mietverhältnisse zu übertragen (ebenso OLG Celle, Beschluss vom 13.07.2016, 2 U 45/16, NJW 2016, 3732; LG Lüneburg, Urteil vom 04.08.2015, 5 O 353/14, NJW 2016, 578 [LG Lüneburg 04.08.2015 - 5 O 353/14]; Lehmann-Richter NJW 2015, 1598, 1599 [BGH 18.03.2015 - VIII ZR 185/14][BGH 18.03.2015 - VIII ZR 185/14]; Drettmann NJW 2015, 3694, 3695; Lützenkirchen NZM 2016, 113, 116; Zehelein NZM 2017, 137; Pietz/Oprée in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete, 4. Aufl., Kap. 16 Rn. 156; Schneider in Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2. Aufl., Anh 1 zu § 535 BGB Rn. 138).

Maßgeblicher Grund für die Rechtsprechung zur Unwirksamkeit der formularvertraglichen Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung ohne angemessenen Ausgleich ist nicht die Verpflichtung zur Vornahme der laufenden Schönheitsreparaturen als solche, sondern die Verpflichtung des Mieters zur Beseitigung von Gebrauchsspuren, die nicht er, sondern der Vormieter verursacht hat, und infolgedessen auch die Unmöglichkeit der Begrenzung der in der Klausel enthaltenen Verpflichtung zur Vornahme der laufenden Schönheitsreparaturen auf diejenigen Abnutzungsspuren, welche erst nach dem Mietbeginn entstehen und deshalb dem Mieter zugerechnet werden können.

Indem die Klausel dem Mieter die Beseitigung von ihm nicht zu vertretender Abnutzungserscheinungen auferlegt, ohne ihm dafür eine Kompensation zu gewähren, weicht sie in für ihn unangemessener Art und Weise i.S.v. § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB von der vertraglichen Regelung ab.

Hinzu tritt das praktische Problem der im Einzelfall bestehenden Unmöglichkeit der Abgrenzung zwischen den schon vorhandenen Gebrauchsspuren und den vom Mieter durch seinen Gebrauch hinzugefügten, was im Ergebnis einer vom Mieter durchgeführten Renovierung dazu führen kann, dass der Mieter die Wohnung nach Durchführung der von ihm vorzunehmenden Renovierung in einem besseren Zustand an den Vermieter zurückzugeben hat, als diese ihn zum Zeitpunkt der Übergabe an ihn hatte.

Aus diesen Überlegungen erhellt, dass die für den Wohnraummietvertrag begründete höchstrichterliche Rechtsprechung auf gewerbliche Mietverhältnisse übertragbar ist, weil in beiden Arten von Mietverhältnissen von derselben gesetzlichen Regelung in §§ 535 Abs. 1 S. 2, 538 BGB abgewichen wird und sich in beiden Fällen dasselbe Problem der fehlenden Kompensation für die Verpflichtung zur Beseitigung von Gebrauchsspuren stellt, welche dem Mieter nicht zuzurechnen sind. Zudem stellt sich auch für beide Mietvertragsarten dasselbe tatsächliche Abgrenzungsproblem zwischen den schon zu Beginn des Mietverhältnisses vorliegenden Abnutzungserscheinungen und denjenigen, welche der Mieter im Laufe der Mietzeit verursacht. Im Ergebnis führt dies zur Übertragbarkeit der zum Wohnraummietrecht ergangenen Entscheidungen auf den Bereich der gewerblichen Miete.

Der Senat nimmt zur Vermeidung von Wiederholungen zur näheren Darlegung auf die Ausführungen von Zehelein in NZM 2017, 137, 139 ff. Bezug, denen er sich inhaltlich anschließt.