



WIRKSAMKEIT EINER NACHTRÄGLICHEN VEREINBARUNG ÜBER DIE ENDRENOVIERUNG DER MIETWOHNUNG

30.01.2009 Fachinformation

Der BGH hat mit Urteil vom 14. Januar 2009 (VIII ZR 71/08) entschieden, dass eine im Wohnungsübergabeprotokoll vereinbarte Endrenovierungsklausel nicht deshalb unwirksam ist, weil der Mietvertrag eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel enthält. Die Parteien hatten in dem im Streit gegenständlichen Formularmietvertrag in § 16 Abs. 1 geregelt, dass die Schönheitsreparaturen vom Mieter während der laufenden Mietzeit fachgerecht und der Art der Mieträume entsprechend regelmäßig auszuführen seien, und zwar während der Mietzeit mindestens in bestimmten Zeitabständen. In § 16 Nr. 2 des Formularmietvertrages war vorgesehen, dass der Mieter die Mieträume in einem in Nr. 1 entsprechenden Zustand zurückzugeben habe. In einem von den Mietvertragsparteien unterschriebenen Wohnungsübergabeprotokoll heißt es unter Nr. 6: "Herr O. übernimmt vom Vormieter M. die Wohnung in renoviertem Zustand. Er verpflichtet sich dem Vermieter gegenüber, die Wohnung ebenfalls in renoviertem Zustand zu übergeben." Nach Beendigung des Mietverhältnisses verlangte der Vermieter u. a. Schadenersatz für Renovierungsarbeiten, die nach Beendigung des Mietverhältnisses notwendig wurden. Der BGH hat ausgeführt, dass ein Anspruch des Vermieters zwar nicht aus der Klausel Nr. 1 in § 16 des Mietvertrags hergeleitet werden könne, weil dieser einen starren Fristenplan enthalte und deswegen unwirksam sei. Ebenso biete die Klausel Nr. 2 keine Grundlage, weil sie eine starre, vom Abnutzungszustand losgelöste Endrenovierungsklausel beinhalte, die ebenfalls unwirksam sei. Demgegenüber folge jedoch eine Renovierungspflicht aus der Endrenovierungsvereinbarung in Nr. 6 des Wohnungsübergabeprotokolls, sofern es sich dabei um eine Individualvereinbarung handle. Die Unwirksamkeit einer solchen, für sich allein gesehen unbedenklichen Abrede könne nicht aus dem Zusammentreffen einer nach § 307 BGB unwirksamen Formulklausel mit einem dadurch eintretenden Summierungseffekt abgeleitet werden. Soweit aus dem Zusammentreffen einer Individualvereinbarung und einer Formulklausel eine unangemessene Benachteiligung des Mieters folge, führe das nur zur Unwirksamkeit der Formulklausel. Die Individualvereinbarung unterliege dagegen nicht der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB. Des Weiteren könne eine Nichtigkeit der Individualvereinbarung gemäß § 139 BGB, wonach bei Nichtigkeit eines Teils im Zweifel das ganze Rechtsgeschäft als nichtig anzusehen ist, angenommen werden, wenn die Individualvereinbarung wie im hier zu entscheidenden Fall nachträglich getroffen wurde und es somit an der erforderlichen Einheitlichkeit des Rechtsgeschäftes fehle. Das Gericht hat entschieden, dass durch das Protokoll der Wohnungsübergabe die Parteien dem bestehenden Mietvertrag eine weitere Abrede hinzugefügt haben, ohne den sonstigen Bestand an Rechten und Pflichten zu verändern. Der BGH hat das Verfahren an das Berufungsgericht zurückgewiesen, welches nunmehr zu klären hat, ob es sich bei dem Wohnungsübergabeprotokoll und der darin enthaltenen Endrenovierungsabrede um ein vom Vermieter zur Mehrfachverwendung bestimmtes Formular handelt, das als Allgemeine Geschäftsbedingung der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB unterliegt, oder ob eine Individualvereinbarung vorliegt. Anmerkung des BBU: Sollten die Unternehmen über eine Vereinbarung nachdenken, dann sollte die Klausel im Wohnungsübergabeprotokoll bei Beendigung des Mietverhältnisses handschriftlich hinzugefügt werden, um klar zu stellen, dass es sich nicht um eine Formulklausel handelt. Weiterhin ist zu empfehlen, den Text jeweils individuell mit dem Mieter zu vereinbaren, um auch hier zu verhindern, dass das Gericht eine Formulklausel annimmt. So bestünde trotz unwirksamer Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag die Möglichkeit, durch Vereinbarung zu einer Renovierungsverpflichtung bei Ende des Mietvertragsverhältnisses zu kommen. Auf die Ungültigkeit der Mietvertragsklausel sollte in dem Zusammenhang dann auch hingewiesen werden. Bisher liegt zu dieser

Entscheidung nur die Presseerklärung vor, die von den Mitgliedsunternehmen im BBU-Net abgerufen werden kann. Sobald die Urteilsgründe vorliegen, wird der BBU berichten.
Pressemitteilung des BGH

Downloads

243AE_Pressemitteilung%207-2009	162
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/wirksamkeit-einer-nachtraeglichen-vereinbarung-ueber-die-endrenovierung-der-mietwohnung>