

Aktuelle Hinweise 03 / 2009 - Wohnraummietrecht

„Klausel-Heilung“ durch Übergabeprotokoll

Eine unwirksame Endrenovierungs-Klausel im Mietvertrag lässt sich dadurch „heilen“, dass der Mieter nachträglich eine individuelle, also nicht-vorformulierte Sondervereinbarung unterschreibt, die ihn zur Endrenovierung verpflichtet (zum Beispiel: im Übergabeprotokoll bei Einzug).

Mieter und Vermieter schließen einen Mietvertrag, in dem unwirksame Formulklauseln enthalten sind: Der Mieter soll nach starrem Fristenplan renovieren und außerdem bei Vertragsende eine Schlussrenovierung durchführen. Bei der späteren Übergabe der Wohnung an den Mieter verpflichtet sich der Mieter in einem schreibmaschinenschriftlich gefertigten Übergabeprotokoll, die Wohnung bei Auszug renoviert zurückzugeben. Etwa fünf Jahre später endet der Mietvertrag. Der Mieter lehnt es ab, die Wohnung zu renovieren. Deshalb verklagt ihn der Vermieter auf Ersatz der erforderlichen Renovierungsarbeiten.

Der BGH (14.1.2009 – VIII ZR 71/08) gibt zunächst einmal dem Vermieter Recht. Ihm steht der Kostenerstattungsanspruch zu, wenn es sich bei dem Übergabeprotokoll um eine nicht-vorformulierte Individualvereinbarung handelt.

Grund: Individuell vereinbarte Sondervereinbarungen zur Endrenovierung sind grundsätzlich wirksam. Die Sondervereinbarung im Übergabeprotokoll ist nicht deswegen unwirksam, weil sie eine – unwirksame - Schönheitsreparatur-Klausel im Formularymietvertrag ersetzen soll. Denn der Grundsatz, dass sich aus der Summe von zwei - für sich genommen - noch „gutartigen“ Regelungen keine unangemessene Benachteiligung des Mieters ergeben darf (kein „Summierungeffekt“), stammt aus dem AGB-Recht und gilt nicht für Individualvereinbarungen. Auch eine „Gesamtnichtigkeit“ zwischen Mietvertrag und Übergabeprotokoll liegt nicht vor; denn diese beiden Geschäfte wurden nicht gleichzeitig abgeschlossen und deshalb nicht einheitlich. Es kommt also darauf an, ob den Umständen nach eine Individualvereinbarung gegeben ist. Der BGH verweist die Entscheidung also zurück an das Landgericht, das diese Tatsachenfrage klären soll.

Konsequenz aus dieser Entscheidung:

Es bietet sich eine Möglichkeit, unwirksame Schönheitsreparatur-Klauseln nachträglich doch noch wirksam zu machen – durch eine Individualvereinbarung. Das gilt wohl gemerkt nicht nur für das Übergabeprotokoll beim Einzug, sondern auch für sonstige spätere Einzelvereinbarungen, etwa anlässlich von Modernisierung, Mieterhöhung oder Übergabe bei Vertragsende. Das heißt aber nicht, dass jetzt „alles ganz easy“ ist. Für die Annahme einer Individualvereinbarung gelten nämlich strenge Anforderungen (zu denen der BGH hier nicht Stellung nehmen musste): Beim gewerblichen Vermieter ist eine vorformulierte Vereinbarung sogar bei einmaliger Verwendung als AGB einzustufen. Die Vereinbarung zur Heilung sollte also nicht im Büro vorformuliert werden, bevor es zur Wohnungsbesichtigung geht. Der Vermieter muss sie vielmehr „vor Ort“ entwickeln. Es würde sogar schaden, wenn er sie auswendig gelernt (BGH: „im Kopf vorformuliert“) hat. Und auch wenn diese Hürde überwunden ist, hat man das Ziel noch nicht erreicht: Die Vereinbarung darf nämlich nicht gleichzeitig mit dem Mietvertrag oder kurz nach Abschluss des Mietvertrags erfolgen („unmittelbarer zeitlicher Zusammenhang“), und man darf diese „Technik“ nicht gezielt dazu einsetzen, die AGB-Vorschriften zu umgehen.

Stuttgart, den 04.04.2009
Karl-Friedrich Moersch