

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 18 – 4. September 2018

### > Endrenovierungsklausel im Mietvertrag ungültig

**Bundesgerichtshof, Urteil vom 22.08.2018, Az.: VIII ZR 277/16**

Unrenoviert übergebene Wohnung muss auch bei Vereinbarung mit Vermieter ohne angemessenen Ausgleich nicht endrenoviert werden. Zwischen Vor- und Nachmieter geschlossenen Vereinbarungen haben keinen Einfluss auf den zwischen dem Vermieter und dem neuen Mieter geschlossenen Mietvertrag.

Der Mieter wohnte von Januar 2009 bis Ende Februar 2014 in einer Wohnung der Vermieterin, die ihm bei Mietbeginn in einem nicht renovierten Zustand und mit Gebrauchsspuren der Vormieter übergeben wurde. Der von der Vermieterin verwendete Formularmietvertrag sah vor, dass die Schönheitsreparaturen durch den Mieter durchzuführen sind. Am Ende der Mietzeit führte der Mieter Schönheitsreparaturen durch, die von der Vermieterin als mangelhaft angesehen wurden und von einem Malerbetrieb nachgearbeitet wurden. Die Kosten dafür klagte die Vermieterin gegen den Mieter ein. Dieser berief sich auf die Rechtsprechung des BGH, wonach eine Formulklausel in einem Mietvertrag, die dem Mieter einer unrenovierten Wohnung die Schönheitsreparaturen, ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, unwirksam ist. Er hätte die Schönheitsreparaturen somit gar nicht ausführen müssen. Die Vermieterin hielt diese Rechtsprechung in diesem Fall nicht für anwendbar, da der Mieter mit dem Vormieter eine Renovierungsvereinbarung getroffen hatte, wonach der Mieter vom Vormieter einige Gegenstände in der Wohnung übernommen und sich dafür zu Zahlung eines Geldbetrages und der Übernahme der Renovierungsarbeiten bereit erklärt hatte. Dies stelle den angemessenen Ausgleich dar, womit Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter zulässig war.

Der BGH folgte dieser Ansicht nicht. Eine Formulklausel, die dem Mieter einer unrenoviert übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, ist auch dann unwirksam, wenn der

Mieter sich durch Vereinbarung gegenüber dem Vormieter verpflichtet hat, Renovierungsarbeiten durchzuführen. Eine derartige Vereinbarung ist in ihrer Wirksamkeit von vornherein auf die sie betreffenden Parteien, also den Mieter und den Vermieter, beschränkt. Sie kann keinen Einfluss auf den Mietvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen nehmen. Es liegt somit kein angemessener Ausgleich vor, womit die Endrenovierungspflicht des Mieters nicht wirksam ist. Die Wohnung wurde unrenoviert übergeben, womit der Mieter auch nur die Rückgabe einer unrenovierten Wohnung schuldete. Die schon durchgeführten Schönheitsreparaturen hätten von daher gar nicht durchgeführt werden müssen, womit dem Vermieter auch kein Schadensersatz für eine eventuelle Schlechtleistung zusteht.

**Fazit:** Der Bereich der Schönheitsreparaturen spielt sowohl im Gewerbe- wie auch im Wohnraummietrecht eine bedeutende Rolle. An eine wirksame Vereinbarung werden hierbei durch die Rechtsprechung enorme Anforderungen gestellt.

## > Kündigungsverzicht im Mietvertrag durch Individualabrede möglich

**Bundesgerichtshof, Beschluss vom 08.05.2018, Az.: VIII ZR 200/17**

Eine Mietvertragsklausel gilt dann als „gestellt“, wenn sie in die Verhandlung eingebracht und ihre Verwendung für den Vertragsschluss verlangt wird.

Die Mieter hatten von der damaligen Eigentümerin eine in einem Zweifamilienhaus gelegene Wohnung gemietet. Für den Vertrag wurde ein Formular einer Haus & Grund GmbH verwendet, welches die Mieter auf ausdrücklichen Wunsch der (damaligen) Vermieterin besorgt und zu den Vertragsverhandlungen mitgebracht hatten. Der Vertrag enthielt eine Klausel, nach der ein beidseitiger Kündigungsverzicht vereinbart wurde. Dabei wurde die im Formularvertrag vorgesehene Befristung des Verzichts auf 4 Jahre gestrichen. Der Kündigungsverzicht sollte somit unbefristet gelten. Dafür übernahmen die Mieter nach einer Zusatzvereinbarung bestimmte Angelegenheiten der Beheizung, wie den Heizöleinkauf oder die Heizungswartung und die Hälfte der entsprechenden Kosten. Das Mietverhältnis wurde vom neuen Eigentümer, der die Immobilie in der Zwischenzeit erworben hatte, mehrfach wegen Eigenbedarfs und aus anderen Gründen gekündigt. Die Mieter widersprachen allen Kündigungen aufgrund des vereinbarten Kündigungsverzichts.

Der BGH wies die Klage des Vermieters ab. In seinem Beschluss definierte der BGH zunächst erneut wann Allgemeine Geschäftsbedingungen vorliegen. Diese sind durch ihre Einseitigkeit der Auferlegung und den Umstand, dass der andere Vertragsteil auf deren Ausgestaltung gewöhnlich keinen Einfluss nehmen kann, gekennzeichnet. Dabei gelten Allgemeinen Geschäftsbedingungen als „gestellt“, wenn sie von einer Partei in die Verhandlungen eingebracht werden. Ein solches „stellen“ durch die Vermieterin könnte hier bereits vorliegen, indem sie ausdrücklich das Verwenden eines bestimmten, vorformulierten Vertrages wünschte, auch wenn dieser von den Mietern zum Abschluss mitgebracht wurde. Eine Individualvereinbarung ist hingegen eine zwischen den Parteien ausgehandelte, individuelle Vertragsbedingung, deren Inhalt am Anfang der Verhandlung noch nicht feststeht. Sie unterliegen nicht der strengen Überprüfung anhand der AGB-Regelungen.

Im zugrunde liegenden Fall trugen die Mieter vor, dass sie bei den Verhandlungen über die Formularvorlage hinaus auf einen dauerhaften Kündigungsausschluss bestanden haben. Dabei kamen sie der damaligen Vermieterin durch die Übernahme von an sich dem Vermieter obliegenden Pflichten, bezüglich der Heizung entgegen. Da dies vom Regelfall abweicht, spricht es nach BGH für die Annahme einer wirksam im Einzelnen ausgehandelten Individualvereinbarung. Die vom neuen Vermieter ausgesprochenen Kündigungen sind somit, aufgrund des Kündigungsverzichts, unwirksam. Dabei stärkte der BGH gleichzeitig auch erneut seine bisherige Rechtsprechung, dass in einem Wohnraummietvertrag, im Wege der Individualvereinbarung, die ordentliche Kündigung auch für sehr lange Zeit ausgeschlossen werden kann.

**Fazit:** Durch individuell ausgehandelte Vereinbarungen können sonst nicht zulässige Regelungen wirksam vereinbart werden. Ob diese Klauseln letztendlich wirksam sind, ist hierbei jedoch, wie fast immer im Mietrecht, durch eine Betrachtung im Einzelfall zu entscheiden.

#### Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

#### Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

#### Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

#### Impressum Immobilien-Streiflicht, 4. September 2018

**Herausgeber:** Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de

harald.reitze@roedl.de

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Harald Reitze / Jörg Schielein

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

**Redaktion/Koordination:**

Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.