

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 8zr71_08
letzte Aktualisierung: 21.1.2009

BGH, 14.1.2009 - VIII ZR 71/08

BGB §§ 535 ff., 307

Endrenovierungsklausel ist nicht deshalb unwirksam, weil der Mietvertrag eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel enthält

Treffen starre und deshalb unwirksame Formulklauseln zur Vornahme der laufenden Schönheitsreparaturen und der Endrenovierung durch den Mieter mit einer später bei Einzug individuell vereinbarten Übernahme der Endrenovierungspflicht durch den Mieter zusammen, unterliegt die Individualvereinbarung weder der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB noch wird sie gemäß § 139 BGB von der Unwirksamkeit der Formulklausel erfasst (Fortführung Senatsurteil vom 5. April 2006 – VIII ZR 163/05, NJW 2006, 2116).

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 7/2009

Wirksamkeit einer nachträglich getroffenen Vereinbarung über die Endrenovierung der Mietwohnung

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass eine im Wohnungsübergabeprotokoll vereinbarte Endrenovierungsklausel nicht deshalb unwirksam ist, weil der Mietvertrag eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel enthält.

Der Beklagte war Mieter einer Wohnung des Klägers. In dem Formularmietvertrag vom 12. Februar 2000 ist unter § 16 in Nr. 1 geregelt, dass die Schönheitsreparaturen von dem Mieter während der laufenden Mietzeit fachgerecht und der Art der Mieträume entsprechend regelmäßig auszuführen seien, und zwar während der Mietzeit mindestens in bestimmten Zeitabständen. § 16 Nr. 2 des Formularmietvertrages sieht vor, dass der Mieter die Mieträume in einem Nr. 1 entsprechenden Zustand zurückzugeben habe. In einem von den Mietvertragsparteien unterschriebenen Wohnungsübergabeprotokoll vom 6. März 2000 heißt es unter Nr. 6:

"Herr U. übernimmt vom Vormieter M. die Wohnung im renovierten Zustand. Er verpflichtet sich dem Vermieter gegenüber, die Wohnung ebenfalls im renovierten Zustand zu übergeben."

Der Kläger begehrt unter anderem Schadensersatz für Renovierungsarbeiten nach Beendigung des Mietverhältnisses in Höhe von 1.232,61 €. Das Amtsgericht hat die Klage insoweit abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die dagegen gerichtete Berufung des Klägers zurückgewiesen.

Die Revision des Klägers hatte Erfolg. Sie führte zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung des Verfahrens an das Berufungsgericht.

Der Bundesgerichtshof hat ausgeführt, dass ein Anspruch des Klägers zwar nicht aus der Klausel Nr. 1 in § 16 des Mietvertrages hergeleitet werden kann, weil sie einen starren Fristenplan enthält und deswegen unwirksam ist. Auch Klausel Nr. 2 bietet keine Grundlage, weil sie eine starre, vom Abnutzungszustand losgelöste Endrenovierungsklausel beinhaltet, die ebenfalls unwirksam ist. Eine Renovierungspflicht folgt jedoch aus der Endrenovierungsvereinbarung in Nr. 6 des Wohnungsübergabeprotokolls, sofern es sich dabei, wie vom Berufungsgericht angenommen, um eine Individualvereinbarung handelt.

Die Unwirksamkeit einer solchen, für sich allein gesehen unbedenklichen Abrede kann nicht aus dem Zusammentreffen mit einer nach § 307 BGB unwirksamen Formulklausel – hier den Klauseln in § 16 des Mietvertrags - und einem dadurch eintretenden Summierungseffekt abgeleitet werden. Soweit aus dem Zusammentreffen einer Individualvereinbarung und einer Formulklausel eine unangemessene Benachteiligung des Mieters folgt, führt das nur zur Unwirksamkeit der Formulklausel. Die Individualvereinbarung unterliegt dagegen nicht der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB. Ebenso wenig kann 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 Rechtsgeschäfts fehlt. Durch das Protokoll der Wohnungsübergabe haben die Parteien vielmehr dem bestehenden Mietvertrag noch eine weitere Abrede hinzugefügt, ohne den sonstigen Bestand an Rechten und Pflichten zu verändern.

Das Berufungsgericht wird nunmehr zu klären haben, ob es sich – wie vom Beklagten behauptet – bei dem Wohnungsübergabeprotokoll und der darin enthaltenen Endrenovierungsabrede um ein vom Kläger zur Mehrfachverwendung bestimmtes Formular handelt, das als Allgemeine Geschäftsbedingung der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB unterliegt.

Urteil vom 14. Januar 2009 - VIII ZR 71/08

AG Hannover - Urteil vom 9. Mai 2007 - 552 C 15466/06

LG Hannover - Urteil vom 25. Januar 2008 - 4 S 43/07

Karlsruhe, den 14. Januar 2009

Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 71/08

Verkündet am:
14. Januar 2009
Vorusso,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 139, § 306, § 307 Abs. 1 Satz 1 Bb

Treffen starre und deshalb unwirksame Formulklauseln zur Vornahme der laufenden Schönheitsreparaturen und der Endrenovierung durch den Mieter mit einer später bei Einzug individuell vereinbarten Übernahme der Endrenovierungspflicht durch den Mieter zusammen, unterliegt die Individualvereinbarung weder der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB noch wird sie gemäß § 139 BGB von der Unwirksamkeit der Formulklausel erfasst (Fortführung Senatsurteil vom 5. April 2006 – VIII ZR 163/05, NJW 2006, 2116).

BGH, Urteil vom 14. Januar 2009 - VIII ZR 71/08 - LG Hannover

AG Hannover

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Januar 2009 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Wiechers, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Hessel und den Richter Dr. Achilles

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Hannover vom 25. Januar 2008 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte hatte von März 2000 bis Mai 2006 vom Kläger eine Zweizimmerwohnung in H. gemietet. Zu den Schönheitsreparaturen enthält § 16 des vom Kläger verwendeten Formularmietvertrages vom 12. Februar 2000 folgende Bestimmung:

"1. Schönheitsreparaturen, nämlich das Anstreichen, Kalken oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und den Innenanstrich der Fenster, das Streichen der Türen, Heizkörper, Versorgungsleitungen sowie sämtliche anderen Anstriche innerhalb der Wohnung einschließlich derjenigen an Einbaumöbeln, hat der Mieter während der laufenden Mietzeit fachgerecht dem Zwecke und der Art der Mieträume entsprechend regelmäßig aus-

zuführen, und zwar während der Mietzeit mindestens in folgenden Zeitabständen:

In Wohnküchen spätestens alle 2 Jahre;
in Koch- und Essküchen oder Kochnischen spätestens alle 3 Jahre;
in Bädern und Räumen mit Duschanlagen spätestens alle 3 Jahre;
in Wohn- und Schlafräumen spätestens alle 5 Jahre;
in Fluren, Dielen und Toiletten spätestens alle 5 Jahre;
in sonstigen Nebenräumen, auch Kellerräumen, Bodenkammern spätestens alle 7 Jahre.

Die Innenseiten der Außenfenster und Außentüren sind alle 4 Jahre fachgerecht zu streichen und zu lackieren. Soweit der Zustand des Mietobjekts es erfordert, sind die Schönheitsreparaturen schon vorher auszuführen [im Folgenden: Klausel 1].

2. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Räume unabhängig von der Dauer in dem Zustand zurückzugeben, der einer ordnungsgemäßen Instandsetzung im Sinne des Absatzes 1 entspricht.

Der Vermieter ist berechtigt, mit Rücksicht auf die Neuvermietung der Wohnung anstelle der nach Absatz 1 zu erbringenden Leistung eine Ablössungssumme zu verlangen, die den voraussichtlichen Kosten der Instandsetzung entspricht. Die Höhe dieser Kosten ist durch Kostenvoranschlag eines Malermeisters nachzuweisen [im Folgenden: Klausel 2]."

2 In § 30 Abs. 1 bestimmt der Formularmietvertrag außerdem, dass durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen dieses Vertrages die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werde.

3 Anlässlich der Wohnungsübergabe unterzeichneten die Parteien am 6. März 2000 ein maschinenschriftlich gefertigtes Übergabeprotokoll, das unter Ziff. 6 folgende Regelung enthält:

"Herr U. [= Beklagter] übernimmt vom Vormieter M. die Wohnung im renovierten Zustand. Er verpflichtet sich dem Vermieter gegenüber, die Wohnung ebenfalls im renovierten Zustand zu übergeben."

4 Der Kläger hat vom Beklagten, der mit Schreiben vom 24. Mai 2006 eine Durchführung von Schönheitsreparaturen abgelehnt hat, den Ersatz der Kosten für die nach seiner Behauptung erforderlichen Renovierungsarbeiten in Höhe von insgesamt 1.232,61 € sowie für die Beseitigung von Parkettschäden in Höhe von 812 € beansprucht und hiergegen die vom Beklagten geleistete Mietsicherheit von 758,32 € verrechnet. Der Beklagte hat widerklagend die Rückzahlung der Mietsicherheit in voller Höhe verlangt.

5 Das Amtsgericht hat die Klage lediglich hinsichtlich der Parkettschäden mit einem Betrag von 350 € als begründet angesehen und den Kläger unter Verrechnung dieses Anspruchs mit der Mietsicherheit auf die Widerklage zur Zahlung von 408,32 € nebst Zinsen verurteilt sowie die weitergehende Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Hiergegen wendet sich der Kläger mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, mit der er nur noch seinen Schadensersatzanspruch wegen der unterbliebenen Wohnungsrenovierung weiterverfolgt, soweit dieser nicht durch Verrechnung mit dem restlichen Anspruch des Beklagten auf Rückzahlung der Mietsicherheit erloschen ist, und sich gegen seine auf die Widerklage hin erfolgte Verurteilung wendet.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht hat, soweit hier von Interesse, ausgeführt:

8 Die in den Klauseln 1 und 2 des Formularmietvertrages getroffenen Regelungen zu den Schönheitsreparaturen seien wegen ihres Summierungseffekts unwirksam. Das Übermaß der überbürdeten Pflichten ergebe sich daraus, dass zu den auf den Mieter abgewälzten laufenden Instandhaltungspflichten mit der Endrenovierungsklausel noch die Pflicht treten soll, den nachvertraglichen Renovierungsaufwand zu tragen. Insoweit könne sich der Kläger wegen des Transparenzgebots auch nicht zu seinen Gunsten darauf berufen, dass die Klausel 1 unwirksam sei. Durch die im Wohnungsübergabeprotokoll getroffene Regelung seien die genannten beiden Klauseln weder im Sinne einer konkretisierenden Vereinbarung ersetzt noch nach § 141 BGB bestätigt worden, weil der Beklagte, der bis Anfang 2006 keine Kenntnis von der Unwirksamkeit der beiden Klauseln gehabt habe, dem Wohnungsübergabeprotokoll eine solche Bedeutung ersichtlich nicht beigemessen habe. Ersetzt worden sei durch die Individualvereinbarung des Wohnungsübergabeprotokolls lediglich die Klausel 2. Dagegen habe die Klausel 1 – wenn auch unwirksam, weil sie den Mieter aufgrund ihrer starren Fristenregelung unangemessen benachteilige – neben der Individualvereinbarung fortbestanden. Die im Wohnungsübergabeprotokoll geregelte Endrenovierungspflicht werde als Individualvereinbarung zwar nicht von § 307 BGB erfasst und sei als solche rechtlich nicht zu beanstanden. Ebenso wenig sei sie dergestalt von der Klausel 1 abhängig, dass deren Unwirksamkeit zwangsläufig die Unwirksamkeit der im Übergabeprotokoll geregelten Endrenovierungspflicht zur Folge habe. Jedoch ließen sich – anders als in-

haltlich selbständige, nur in einem äußeren sprachlichen Zusammenhang stehende Regelungen – die Bestimmungen zur Vornahme der laufenden Schönheitsreparaturen und der Endrenovierung auch unter Berücksichtigung der salvatorischen Klausel des Mietvertrages wegen ihrer inneren Zusammengehörigkeit nicht in einen zulässigen und einen unzulässigen Teil aufteilen. Dadurch ergebe sich jedenfalls aus der Sicht des Mieters ein Summierungseffekt. Dieser benachteilige den Mieter wegen der unbedingten Verpflichtung zur Renovierung auch ohne bestehenden Renovierungsbedarf unangemessen und führe zu einer Unwirksamkeit der zur Überwälzung von Schönheitsreparaturen getroffenen Regelungen insgesamt.

II.

9 Diese Beurteilung hält einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch des Klägers gegen den Beklagten auf Schadensersatz statt der Leistung gemäß § 280 Abs. 1 und 3, § 281 BGB wegen unterlassener Schönheitsreparaturen nicht verneint werden. Anders als das Berufungsgericht gemeint hat, ist die dem Beklagten im Protokoll der Wohnungsübergabe auferlegte Endrenovierungspflicht rechtlich nicht zu beanstanden, wenn dies – wie für das Revisionsverfahren zu unterstellen ist – auf einer individuellen Vereinbarung der Parteien beruht.

10 1. Allerdings geht das Berufungsgericht zutreffend davon aus, dass der Anspruch nicht auf die in Klausel 2 vorgesehene Endrenovierungspflicht des Mieters gestützt werden kann. Diese Klausel, die zudem nach der von der Revision nicht beanstandeten Sichtweise des Berufungsgerichts durch die in Ziff. 6 des Übergabeprotokolls getroffene Individualvereinbarung ersetzt worden ist, ist nach der Rechtsprechung des Senats als starre, vom Abnutzungszustand der

Wohnung losgelöste Endrenovierungsklausel gem. § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam (BGH, Senatsurteil vom 12. September 2007 – VIII ZR 316/06, NJW 2007, 3776, Tz. 13 m.w.N.). Dasselbe gilt für die in Klausel 1 durch einen starren Fristenplan gekennzeichnete Überwälzung der Pflicht zur Vornahme der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter (Senatsurteil vom 5. April 2006 – VIII ZR 106/05, NJW 2006, 2113, Tz. 12 ff. m.w.N.). Auch diese rechtliche Bewertung greift die Revision nicht an.

11 2. Zu Recht rügt die Revision jedoch, dass das Berufungsgericht auch die Endrenovierungsabrede des Übergabeprotokolls, die für sich allein schon den aus der verweigerten Endrenovierung abgeleiteten Schadensersatzanspruch tragen würde, als unwirksam angesehen hat.

12 a) Dabei hat das Berufungsgericht im Ausgangspunkt zutreffend angenommen, dass eine solche, von ihm als Individualvereinbarung gewertete Abrede nicht der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB unterliegt und auch nicht dergestalt von der Klausel 1 abhängig ist, dass die Unwirksamkeit dieser Klausel zwangsläufig auf die Endrenovierungsabrede des Übergabeprotokolls durchschlägt. Jedenfalls als Gegenstand einer isolierten Individualvereinbarung bestehen gegen die Wirksamkeit einer solchen Abrede keine durchgreifenden rechtlichen Bedenken, auch wenn danach die Endrenovierungspflicht unabhängig vom aktuellen Erhaltungszustand der Wohnung eingreifen soll (Senatsurteil vom 5. April 2006 – VIII ZR 163/05, NJW 2006, 2116, Tz. 17, 20).

13 b) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts folgt eine Unwirksamkeit der getroffenen Endrenovierungsabrede auch nicht daraus, dass der Mieter durch ihr Zusammentreffen mit der Klausel 1 und einen dadurch eintretenden Summierungseffekt unangemessen belastet werde. Dieser Summierungseffekt ist ein besonderes Wertungskriterium zur Beurteilung einer von

§ 307 BGB erfassten unangemessenen Benachteiligung des Klauselgegners durch eine Formulklausel. Von der Feststellung eines derartigen Effekts wird deshalb auch nur die Formulklausel betroffen, während die Individualvereinbarung, die den in den §§ 305 ff. BGB für Allgemeine Geschäftsbedingungen aufgestellten Regeln nicht unterliegt, grundsätzlich wirksam bleibt (Senatsurteil vom 5. April 2006 – VIII ZR 163/05, aaO; Beyer, NJW 2008, 2065, 2069).

- 14 Der Senat hat es zwar für denkbar gehalten, dass in einem derartigen Fall die beiden Klauseln wegen ihres sachlichen Zusammenhangs ein einheitliches Rechtsgeschäft im Sinne des § 139 BGB darstellen, das bei Nichtigkeit eines Teils im Zweifel insgesamt nichtig ist (Senatsurteil vom 5. April 2006 – VIII ZR 163/05, aaO, Tz. 20). Dem hat aber eine Sachverhaltsgestaltung zugrunde gelegen, bei der die Formularbedingung und die individuelle Abrede gleichzeitig vereinbart worden sind. Hier ist die Endrenovierungspflicht dagegen in individueller Form nachträglich vereinbart und auf diese Weise in einen Mietvertrag eingefügt worden, dessen beide Formulklauseln über eine laufende und eine Endrenovierungspflicht des Mieters gemäß § 307 BGB nie wirksam geworden waren, ohne dass dies nach § 306 Abs. 1 BGB den Bestand des Mietvertrages im Übrigen berührt hat. Durch die im Protokoll der Wohnungsübergabe vereinbarte Endrenovierungspflicht haben die Parteien dem bestehenden Mietvertrag also nur später noch eine weitere Abrede hinzugefügt, ohne den sonstigen Bestand an Rechten und Pflichten zu verändern.

III.

- 15 Mit der gegebenen Begründung kann das Berufungsurteil daher keinen Bestand haben und ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht – von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig – sich bislang nicht mit der Behauptung des Beklagten

auseinander gesetzt hat, bei dem Wohnungsübergabeprotokoll handele es sich um einen Protokollvordruck, der vom Kläger nach Art Allgemeiner Geschäftsbedingungen immer wieder verwendet werde. Außerdem hat das Berufungsgericht zur Höhe des behaupteten Schadens bislang keine Feststellungen getroffen. Die Sache ist daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 ZPO).

Ball

Wiechers

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Achilles

Vorinstanzen:

AG Hannover, Entscheidung vom 09.05.2007 - 552 C 15466/06 -

LG Hannover, Entscheidung vom 25.01.2008 - 4 S 43/07 -