

SCHWARZ · THÖNEBE & KOLLEGEN

RECHTSANWÄLTE

Elisenstr. 3
80335 München

Telefon: 089/ 91 04 91 05
Telefax: 089/ 91 04 91 06

E-MAIL: info@RA-Schwarz-Thoenebe.de

I N F O R M A T I O N S B R I E F

Juni 2009

I N H A L T

1. Schönheitsreparaturen: Individuelle Endrenovierungsabrede im Wohnungsübergabeprotokoll wirksam
2. Schönheitsreparaturen: Starre Fristen gelten auch für gewerbliche Mietverträge
3. Schönheitsreparaturen: Kostenerstattungsanspruch des Mieters bei unwirksamer Endrenovierungsklausel
4. Zugang der Betriebskostenabrechnung
5. Kündigungsverzicht im Mietvertrag

1. *Treffen starre und deshalb unwirksame Formulklauseln zur Vornahme der laufenden Schönheitsreparaturen und der Endrenovierung durch den Mieter mit einer später bei Einzug individuell vereinbarten Endrenovierungspflicht des Mieters zusammen, unterliegt die Individualvereinbarung nicht der Inhaltskontrolle des § 307 BGB und ist damit wirksam. Noch wird sie gemäß*

§ 139 BGB von der Unwirksamkeit der Formularklausel erfasst (BGH-Urteil vom 14.01.2009, AZ: VIII ZR 71/08).

Die Parteien hatten neben dem Mietvertrag, in dem eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel vereinbart war, zusätzlich, anlässlich der Wohnungsübergabe, ein maschinengeschriebenes Übergabeprotokoll unterzeichnet, das folgende Regelung enthielt:

"Der Mieter übernimmt vom Vormieter die Wohnung im renovierten Zustand. Er verpflichtet sich dem Vermieter gegenüber, die Wohnung ebenfalls in renoviertem Zustand zu übergeben."

Der BGH unterstreicht in seinem Urteil, dass die im Übergabeprotokoll vereinbarte Endrenovierungspflicht hier in individueller Form nachträglich vereinbart wurde. Der BGH ist dabei davon ausgegangen, dass durch die im Protokoll vereinbarte Endrenovierungspflicht die Parteien dem bestehenden Mietvertrag nur später noch eine weitere Abrede hinzugefügt haben, ohne den sonstigen Bestand an Rechten und Pflichten des Mietvertrages zu verändern.

Es kommt somit allein darauf an, ob bei der Endrenovierungsklausel im Übergabeprotokoll es sich um eine allgemeine Geschäftsbedingung im Sinne von § 307 Abs. 1 BGB handelt oder nicht. Dies ist jeweils im Einzelfall zu prüfen. Inwieweit hierfür ein maschinengeschriebenes Übergabeprotokoll ausreicht, ist jeweils im Einzelfall zu prüfen. Allerdings dürfte dieser Nachweis dem Vermieter im Falle eines Übergabeprotokolls leichter fallen als im Falle eines Mietvertrages. Für den Vermieter empfiehlt es sich, das Übergabeprotokoll und die darin enthaltene Endrenovierungsverpflichtung handschriftlich zu verfassen, mit dem Mieter zu besprechen und durch den Mieter nach bereits erfolgter Unterzeichnung des Mietvertrages unterzeichnen zu lassen.

2. *Eine Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter in einem Formularmietvertrag ist auch bei Mietverträgen über Gewerberäume unwirksam, wenn der Mieter unabhängig von dem Erhaltungszustand der Räume zur Renovierung nach Ablauf starrer Fristen verpflichtet werden soll (BGH-Urteil vom 08.10.2008, AZ: XII ZR84/08).*

Unsere Befürchtung, welche wir bereits in vorherigen Informationsbriefen geäußert hatten, ist nunmehr eingetreten. Der BGH überträgt seine "Starre-Fristen-Rechtsprechung" aus dem Wohnraummietrecht nunmehr auch auf das Gewerberaummietrecht. Es ist somit unbedingt notwendig, dass auch in gewerblichen Mietverträgen "weiche Fristen" vereinbart werden. Die Fristen sollten daher mindestens mit dem Zusatz "im Allgemeinen" versehen werden.

3. *Führt der Mieter im Vertrauen auf die Wirksamkeit der im Mietvertrag vereinbarten Endrenovierungsklausel vor dem Auszug Schönheitsreparaturen aus, kann er vom Vermieter Erstattung der dafür aufgewendeten Kosten beanspruchen (BGH-Urteil vom 27.05.2009, VIII ZR 302/07).*

Der Mieter hatte die Wohnung vom Vermieter seit Mai 1999 gemietet. Im Jahre 2004 renovierte er die Wohnung. Einige Zeit später kündigte er das Mietverhältnis zum 31.05.2006. In der Annahme, dazu verpflichtet zu sein, nahm der Mieter vor Rückgabe der Wohnung eine Endrenovierung vor. Nach Aufklärung der Rechtslage verlangte der Mieter Ersatz für die durchgeführte Endrenovierung in Höhe von EUR 1.620,00 (EUR 9,00 je m² Wand- und Deckenfläche).

Der BGH hat nunmehr entschieden, dass ein Erstattungsanspruch des Mieters wegen ungerechtfertigter Bereicherung des Vermieters in Betracht kommt, weil der Mieter die von ihm vorgenommenen Schönheitsreparaturen aufgrund

einer unwirksamen Endrenovierungsklausel und damit ohne Rechtsgrund erbracht hat. Der Wert der rechtsgrundlos erbrachten Leistung bemisst sich insoweit nach dem Betrag der üblichen, hilfsweise der angemessenen Vergütung für die ausgeführten Renovierungsarbeiten. Sofern die Schönheitsreparaturen durch Eigenleistung erbracht wurden, bemisst sich der Wert der Dekorationsleistungen üblicherweise nach dem, was der Mieter billigerweise neben einem Einsatz an freier Zeit als Kosten für das notwendige Material sowie als Vergütung für die Arbeitsleistung seiner Helfer aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis aufgewendet hat oder hätte aufwenden müssen. Dabei ist der Wert der erbrachten Leistung durch das Gericht zu schätzen.

4. *Die Frist zur Abrechnung der Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB wird nur dann gewahrt, wenn die Abrechnung dem Mieter noch innerhalb der Frist zugeht; die rechtzeitige Absendung der Abrechnung durch den Vermieter genügt nicht.*

Bedient sich der Vermieter zur Beförderung der Abrechnung der Post, wird diese insoweit als Erfüllungsgehilfe des Vermieters tätig; in einem solchen Fall hat der Vermieter ein Verschulden der Post auch dann zu vertreten, wenn auf dem Postweg für den Vermieter unerwartete und nicht vorhersehbare Verzögerungen oder Postverluste auftreten (BGH-Urteil vom 21.01.2009, VIII ZR 107/08).

Aufgrund der Rechtsprechung des BGH wird dringend dazu geraten, Betriebskostenabrechnungen, welche kurz vor Ablauf der Abrechnungsfrist versendet werden, per Boten beim Mieter in den Briefkasten einwerfen zu lassen. Damit ein späterer Zugang ausreichend nachgewiesen werden kann, sollte der Bote sich die Nebenkostenabrechnung durchlesen und diese selbst in ein Kuvert einlegen. Anschließend sollte er persönlich das Kuvert in den Briefkasten des Mieters einwerfen und Einwurfdatum sowie -zeit notieren. Nur dann kann eine glaubhafte Zeugenaussage vor Gericht später erfolgen.

5. Nach der Mietrechtsreform im Jahre 2001 wurde der einfache Zeitmietvertrag abgeschafft. Seitdem sind mit Ausnahme von qualifizierten Zeitmietverträgen nur noch unbefristete Mietverträge im Wohnraummietrecht möglich. Seit diesem Zeitpunkt wird der Verzicht auf das Kündigungsrecht durch die Mietparteien diskutiert.

Der Verzicht auf das Kündigungsrecht kann dabei einseitig oder zweiseitig erfolgen, und zwar entweder durch individuelle Abrede oder formularmäßige Vereinbarung. Im Vordergrund steht der vom Gesetz angestrebte soziale Schutz des Mieters. Daher ist ein Kündigungsverzicht des Vermieters zugunsten des Mieters immer problemlos möglich.

Umgekehrt gestattet die Rechtsprechung einen einseitigen Kündigungsverzicht zugunsten des Vermieters nur in eng begrenzten Fällen. So hat der BGH eine **individuell** vereinbarte Klausel mit dem Passus: "Die Mieter verzichten für die Dauer von 60 Monaten auf ihr gesetzliches Kündigungsrecht." für wirksam erklärt. Dieses Urteil ist jedoch auf massive Kritik gestoßen. Unabhängig davon dürfte der individualvertraglich vereinbarte Kündigungsverzicht die Ausnahme sein. Praxisrelevant ist in erster Linie der formularmäßig vereinbarte Kündigungsverzicht.

Beim einseitig formularmäßig vereinbarten Kündigungsverzicht des Mieters ist zu unterscheiden:

- a) Der isolierte einseitige Kündigungsverzicht kann nach herrschender Meinung unwirksam sein. Diese Rechtsprechung hat der BGH bestätigt. Eine solche Klausel ist unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt.

- b) Ein einseitiger formularmäßiger Kündigungsverzicht ist hingegen wirksam, wenn er in Verbindung mit einer Staffelmiete vereinbart wird und seine Dauer nicht mehr als vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung beträgt. Grund hierfür ist, dass der Nachteil des Kündigungsverzichts durch die für den Mieter vorteilhafte Staffelmiete ausgeglichen wird. Allerdings stellt auch dies einen in der Praxis wenig relevanten Sonderfall dar.

Der zweiseitige Kündigungsverzicht hat für beide Parteien gleichermaßen Vor- und Nachteile, so dass er grundsätzlich zulässig ist. Zu beachten ist aber die vereinbarte Dauer des Verzichts.

- aa) Ein zweiseitiger Kündigungsverzicht für mehr als vier Jahre ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.
- bb) Im Umkehrschluss ist ein zweiseitiger Kündigungsverzicht für maximal vier Jahre wirksam. Dabei bedarf der Verzicht, wie der gesamte Mietvertrag, der Schriftform, also der Unterschrift beider Parteien, soll der Verzicht für mehr als ein Jahr gelten. Sofern Kündigungsverzicht und Staffelmiete kombiniert werden, ist besondere Vorsicht angeraten, so, wenn die Laufzeit der Staffelmiete eher beginnt als die Laufzeit des Kündigungsverzichts. In Zweifelsfällen sollte der Vermieter daher die gesetzliche Höchstfrist von vier Jahren nicht voll ausschöpfen, um das Risiko eines unwirksamen Kündigungsverzichts zu vermeiden.

Im Ergebnis bleibt für die Anwendung in der Praxis vorrangig der zweiseitige Kündigungsverzicht für maximal vier Jahre, wobei zusätzlich zu beachten ist, dass der vereinbarte Verzicht für beide Seiten gleich lang sein muss. Vor Vereinbarung eines Kündigungsverzichts sollten jedoch auch

die Nachteile bedacht werden. So kann der Vermieter während der Laufzeit weder wegen Eigenbedarfs noch wegen angemessener wirtschaftlicher Verwertung kündigen. Vor allem kann er aber wegen solcher, nicht erheblicher schuldhafter Vertragsverletzungen, die für eine fristlose Kündigung nicht ausreichen, keine ordentliche Kündigung aussprechen. Für den Mieter ist nachteilig, dass er ebenfalls das Mietverhältnis nicht durch ordentliche Kündigung beenden kann, etwa, wenn er in eine günstigere Wohnung wechseln will.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Rechtsanwalt Philipp Thönebe.