

## **"Wohnung ist renoviert zu übergeben"**

### ***Diese Vereinbarung wird durch eine nichtige Klausel zu Schönheitsreparaturen nicht automatisch unwirksam***

Der Formularmietvertrag von 2000 enthielt, wie damals üblich, eine Klausel, die für Schönheitsreparaturen feste Zeitabstände vorsah. Derlei Klauseln sind nach aktueller Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unwirksam: Starre Fristenpläne für Renovierungsarbeiten benachteiligen die Mieter, weil diese unabhängig vom objektiven Renovierungsbedarf ausgeführt werden sollen.

Als der Mieter später auszog, verwies er darauf, dass die Schönheitsreparaturenklausel unwirksam sei. Also müsse er nicht renovieren, meinte er. Allerdings hatte der Mieter beim Vertragsschluss zusätzlich ein Wohnungsübergabeprotokoll unterschrieben: "Herr U übernimmt vom Vormieter die Wohnung im renovierten Zustand. Er verpflichtet sich dem Vermieter gegenüber, die Wohnung ebenfalls im renovierten Zustand zu übergeben."

Die Klage des Vermieters auf Schadenersatz für Renovierungskosten war bei der Vorinstanz gescheitert. Doch der Bundesgerichtshof hob das Urteil auf (VIII ZR 71/08). Der Mieter wäre verpflichtet gewesen, Schönheitsreparaturen durchzuführen, so die Bundesrichter. Das folge aus der "Endrenovierungsvereinbarung" im Protokoll der Wohnungsübergabe.

Diese Abrede werde nicht schon dadurch hinfällig, dass die Mietvertragsklausel zu Schönheitsreparaturen unwirksam sei. Die Abrede sei vielmehr gültig, unter einer Bedingung: Wenn sie seinerzeit von den Vertragsparteien individuell ausgehandelt wurde und nicht Bestandteil eines vorgedruckten Formulars sei, das der Vermieter öfters verwende.

Das müsse nun die Vorinstanz prüfen. Wenn die Parteien die Vereinbarung individuell ausgehandelt hätten, hätten sie mit dem Protokoll dem bestehenden Mietvertrag eben nachträglich eine weitere Abrede hinzugefügt. Dagegen sei nichts einzuwenden.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/wohnung-ist-renoviert-zu-uebergeben>