

# „Mündliche Nebenabreden bestehen nicht“ muss nichts heißen!

Sogenannte Vollständigkeitsklauseln hindern nicht daran, sich auf vom Vertragstext abweichende mündliche Vereinbarungen zu berufen. Das hat der BGH mit Urteil vom 03.03.2021 (XII ZR 92/19) erneut bestätigt.

In dem zugrundeliegenden Fall hatten die Parteien eines Mietvertrages für eine Tagespflegeeinrichtung unter anderem das Folgende schriftlich vereinbart:

*„§ 3 Zustand der Mieträume*

*Die Räume werden durch den Vermieter vor Mietbeginn frisch renoviert wie abgesprochen (...)*

*§ 14 Sonstiges*

*1. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. (...).“*

Nachdem der Vermieter den Mietgegenstand ohne neue Fenster übergeben hatte, berief sich der Mieter auf eine mündliche Abrede vor Abschluss des schriftlichen Vertrages. Danach sei vereinbart worden, dass der Vermieter im Zuge der Renovierung neue Fenster einbauen werde. Der Vermieter war der Ansicht, dass er an eine solche Abrede schon deshalb nicht gebunden sei, weil diese keinen Eingang in den Vertragstext gefunden habe. „Frisch renoviert“ bedeute eben nicht, es würden auch die Fenster ausgetauscht.

Diese Auffassung wies der BGH zurück. Eine mündliche Abrede zum Austausch der Fenster sei trotz der Vollständigkeitsklausel wirksam, wenn der Mieter sie beweisen könne. Denn eine Vollständigkeitsklausel richte sich auf die Bestätigung, dass der schriftliche Vertrag alle zwischen den Parteien vereinbarten Regelungen zum Vertragsgegenstand enthält. Sie gebe damit lediglich der ohnehin bestehenden Vermutung Ausdruck, dass die schriftliche Vertragsurkunde vollständig und richtig sei. Dem Vertragspartner, der sich auf eine abweichende mündliche Vereinbarung berufen will, sei es jedoch gestattet, den Gegenbeweis zu führen.

Praxishinweis: Trotz der Möglichkeit des Gegenbeweises sollte in Anbetracht allgegenwärtiger Vollständigkeitsklauseln immer darauf geachtet werden, dass alle wichtigen Vereinbarungen in der Vertragsurkunde enthalten sind. Denn im Falle mündlicher Nebenabreden ist die Beweisführung naturgemäß schwierig.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 - 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

 recht planbar