

Verteiler:
Konferenz der Verbände
GdW Vorstand
GdW Verbandsrat
FA Recht
alle Bundesarbeitsgemeinschaften

16.04.2024 He/Drz/Ru
Telefon: +49 30 82403-141
E-Mail: herlitz@gdw.de

Das Wichtigste:

Mit Urteil vom 06.03.2024 hat der Bundesgerichtshof (BGH) zur sog. Quotenabgeltungsklausel entschieden (Az. VIII ZR 79/22).

Der BGH hält an seiner Ansicht fest, wonach eine formularmäßige Quotenabgeltungsklausel in einem Wohnraummietvertrag unwirksam ist, vgl. § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB. Eine individualvertragliche Vereinbarung über eine Quotenabgeltungsklausel in einem Wohnraummietvertrag hält der BGH für denkbar – allerdings nur unter sehr engen Voraussetzungen.

Betreff: BGH zur Quotenabgeltungsklausel, Urteil vom 06.03.2024 – VIII ZR 79/22

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Urteil vom 06.03.2024 hat der Bundesgerichtshofs (BGH) zur sog. Quotenabgeltungsklausel entschieden (Az. VIII ZR 79/22).

Eine Quotenabgeltungsklausel, die den Mietern einer Wohnung einen Teil der zukünftig entstehenden Kosten für Schönheitsreparaturen für den Fall auferlegt, dass das Mietverhältnis vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen endet, ist unwirksam, wenn es sich hierbei um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handelt.

Der BGH hält damit an seiner Ansicht fest, wonach eine formularmäßige Quotenabgeltungsklausel in einem Wohnraummietvertrag unwirksam ist, vgl. § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB. Eine individualvertragliche Vereinbarung über eine Quotenabgeltungsklausel in einem Wohnraummietvertrag hält der BGH zumindest für denkbar – allerdings unter sehr engen Voraussetzungen.

1. Sachverhalt

Die Kläger waren Mieter einer Wohnung der beklagten Vermieterin in Berlin. Sie traten aufgrund einer "Vereinbarung" mit der Beklagten in einen zwischen dieser und einem Vormieter geschlossenen Mietvertrag ein.

Im Mietvertrag zwischen der Beklagten und dem Vormieter vom 29.05.2015 ist u. a. Folgendes festgehalten:

"§ 11 Schönheitsreparaturen ...

Besteht das Mietverhältnis bei Auszug des Mieters schon länger als ein Jahr oder liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als ein Jahr zurück und endet das Mietverhältnis vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen, ist der Mieter verpflichtet, anteilige Kosten für die Schönheitsreparaturen – einschließlich voraussichtlicher Mehrwertsteuer – entsprechend dem Kostenvoranschlag des Vermieters oder eines vom Vermieter eingeholten Kostenvoranschlags eines Fachbetriebes oder eines Bauingenieurs zu zahlen, die dem Grad der durch sie erfolgten Abnutzung der jeweiligen Teilbereiche der Wohnung entsprechen. [...]"

Die zwischen den Parteien geschlossene Vereinbarung enthält unter anderem folgende Regelungen:

"Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Nachmieter [die Kläger] anstelle des Mieters in den Mietvertrag vom 29.05.2015 mit allen Rechten und Pflichten zum 16.10.2015 eintreten. [...] Zwischen dem Mieter [dem Vormieter] und dem Vermieter wurde bei Vertragsabschluss des Mietvertrages vom 29.05.2015 individuell vereinbart, dass der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen und auch anteilige Schönheitsreparaturkosten trägt, wenn bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind."

Zwischen den Parteien wurde dies ausdrücklich verhandelt. Der Vermieter war bereit, dem Nachmieter insoweit entgegenzukommen und die vom Mieter übernommene Verpflichtung zur Tragung der Schönheitsreparaturen bzw. anteiligen Schönheitsreparaturkosten zu übernehmen, wenn der Nachmieter im Gegenzug einen Betrag von 80,00 EUR zahlt. Die Miete wurde im Hinblick auf die Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter zur Tragung der Schönheitsreparaturen bzw. anteiligen Schönheitsreparaturkosten um diesen Betrag im Mietvertrag vom 29.05.2015 herabgesetzt. Der Nachmieter erklärte aber nach den Verhandlungen ausdrücklich, dass er den Vertrag insoweit unverändert übernimmt einschließlich der Verpflichtung zur Tragung der Schönheitsreparaturen bzw. anteiligen Schönheitsreparaturkosten.

Das Mietverhältnis der Parteien endete am 31.05.2018. Nach Rückgabe der Wohnung rechnete die Beklagte über die seitens der Kläger geleistete Kautions (3.205,49 EUR) ab und erklärte (u. a.) mit anteiligen Schönheitsreparaturkosten – gestützt auf die Kalkulation eines Bauingenieurs – in Höhe von 1.253,34 EUR die Aufrechnung.

Die Kläger sind der Ansicht, die Verpflichtung zur Zahlung anteiliger Schönheitsreparaturkosten sei ihnen nicht wirksam dargelegt worden, sodass die hierauf gestützte Aufrechnung

der Beklagten den Kautionsrückzahlungsanspruch nicht teilweise zum Erlöschen gebracht habe. Die auf Zahlung von 1.253,34 EUR nebst Zinsen gerichtete Klage hat das AG abgewiesen. Auf die hiergegen gerichtete Berufung der Kläger hat das LG das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Beklagte antragsgemäß verurteilt.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Beklagte die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils, vgl. FD-MietR 2024, 808437, beck-online.

2. Die Entscheidung

Der BGH hat seine bisherige Rechtsprechung bekräftigt, wonach Quotenabgeltungsklauseln, die den Mietern einer Wohnung einen Teil der zukünftig entstehenden Kosten für Schönheitsreparaturen für den Fall auferlegen, dass das Mietverhältnis vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen endet, unwirksam sind, sofern es sich dabei um Allgemeine Geschäftsbedingung (AGB) handelt (Hinweis: Bei mehrfacher Verwendung der GdW-Musterverträge oder anderer Vorlagen handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen)

Eine solche formularmäßige Klausel benachteiligt Mieter nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unangemessen, weil die Klausel von ihnen verlange, hinsichtlich der Kostenermittlung in Verbindung mit der Vertragsbeendigung hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen würden.

Eine Unwirksamkeit der individuell ausgehandelten Quotenabgeltungsklausel folge nicht aus der Bestimmung des § 556 Abs. 4 BGB. Hiernach sei bei der Vereinbarung von Betriebskosten eine zum Nachteil des Mieters von § 556 Abs. 1 BGB abweichende Vereinbarung unwirksam. Im Streitfall gehe es nicht um die Übernahme von Betriebskosten durch die Kläger. Deren hier in Rede stehende Pflicht zur anteiligen Tragung von Kosten noch nicht fälliger Schönheitsreparaturen habe ihre Grundlage nicht in § 556 Abs. 1 BGB (Betriebskosten). Die Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen und zur Tragung diesbezüglicher anteiliger Kosten aufgrund der Quotenabgeltungsklausel betreffe vielmehr die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB.

§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB sei – so der BGH weiter – allerdings dispositiv. Die Vorschrift kann also zwischen den Parteien abbedungen und damit individualvertraglich vereinbart werden.

Nach BGH können Quotenabgeltungsklauseln in engen Grenzen dann zulässig sein, wenn sie eben individualvertraglich vereinbart worden sind.

Wichtig ist hier, dass der Vertragspartner des Klauselverwenders, also der Mieter, Gelegenheit erhalten hat, alternativ eigene Textvorschläge mit der effektiven Möglichkeit ihrer Durchsetzung einzubringen (vgl. BGH Urteil vom 20.01.2016 – VIII ZR 26/15).

Das Stellen mehrerer Wahlmöglichkeiten von vorformulierten Vertragsbedingungen durch eine Vertragspartei mache die von der anderen Vertragspartei gewählte Alternative hingegen nicht zu einer Individualvereinbarung. Vielmehr müsse auch hier der Vertragspartner

des Klauselverwenders Gelegenheit erhalten, alternativ eigene Textvorschläge mit der effektiven Möglichkeit ihrer Durchsetzung einzubringen.

Allein der Umstand, dass die Beklagte den Klägern die Wahlmöglichkeit zwischen der Übernahme der Schönheitsreparaturen bei gleichzeitiger Mietverringerung von 80,00 EUR monatlich einerseits sowie einer entsprechend höheren Mietzahlung bei Nichtannahme der Klausel andererseits eingeräumt habe, reiche allerdings nicht, um von einem Aushandeln ausgehen zu können.

3. Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft

Individualvertragliche Vereinbarungen sind im Massengeschäft der Wohnungsvermietung sehr unwahrscheinlich, da ja schon die dreimalige Verwendungsabsicht zur Annahme einer Allgemeinen Geschäftsbedingung ausreicht.

Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen verwenden i. d. R. formularmäßige Mietverträge, mithin Allgemeine Geschäftsbedingungen. Demzufolge wäre eine Quotenabgeltungsklausel unwirksam.

Welche Voraussetzungen der BGH aber an einer individualvertraglich vereinbarten Quotenabgeltungsklausel stellt, erläutert er im Einzelfall nicht. Wichtig ist aber, dass der Mieter eine echte Wahlmöglichkeit hat. Diese Wahlmöglichkeit besteht wohl insbesondere dann, wenn der Mieter einen eigenen Textvorschlag einbringen kann und dieser auch ernsthafter Gegenstand der weiteren Verhandlungen ist.

Mit freundlichen Grüßen



RA Carsten Herlitz



Clemens Drzimalla
Wissenschaftlicher Mitarbeiter