

BGH zur Quotenabgeltungsklausel bei Individualvereinbarungen

Das Wichtigste:

Mit Urteil vom 06. März 2024 (Az. VIII ZR 79/22) hat der Bundesgerichtshof (BGH) noch einmal über sogenannte Quotenabgeltungsklauseln, die den Mietern einen Teil der zukünftig entstehenden Kosten für Schönheitsreparaturen für den Fall auferlegen, dass das Mietverhältnis vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen endet, entschieden:

Der BGH hat zunächst seine bisherige Rechtsprechung (siehe Urteil vom 18. März 2015 – Az: VIII ZR 242/13) bekräftigt, wonach eine **formularmäßige** Quotenabgeltungsklausel in einem Wohnraummietvertrag den Mieter unangemessen benachteiligt und daher unwirksam ist. Im Zusammenhang mit unserer Entscheidungsbesprechung in der März-Ausgabe des vbw-info, zur „Beweislast des Mieters bzgl. des Zustands der Wohnung bei Überlassung“, haben wir hierüber berichtet.

Eine **individualvertragliche** Vereinbarung über eine Quotenabgeltungsklausel in einem Wohnraummietvertrag hält der BGH zumindest grundsätzlich – allerdings unter sehr engen Voraussetzungen – für denkbar.

Welche genauen Voraussetzungen der BGH an eine individualvertraglich vereinbarte Quotenabgeltungsklausel stellt, erläutert er für den zugrundeliegenden Einzelfall nicht.

Die Entscheidung:

Im zugrundeliegenden Fall streiten die Parteien über die Rückzahlung einer vom Mieter geleisteten Kaution, die der Vermieter aufgrund Aufrechnung mit anteiligen Schönheitsreparaturkosten zurückhält.

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. Das Mietverhältnis wurde zum 31. Mai 2018 beendet. Nach Rückgabe der Wohnung rechnete die Beklagte über die seitens der Kläger geleistete Kaution (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.

Im Mietvertrag vom 29. Mai.2015 ist zwischen der Beklagten und dem Vormieter bezüglich Schönheitsreparaturen u. a. Folgendes festgehalten:

“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 [...] zu zahlen, die dem Grad der durch sie erfolgten Abnutzung der jeweiligen Teilbereiche der Wohnung entsprechen. [...]“

In der Folge wurde eine **weitere** schriftliche Vereinbarung geschlossen, in der u. a. die Übernahme der Verpflichtung zur Tragung der Schönheitsreparaturen bzw. anteiligen Schönheitsreparaturkosten (=Quotenabgeltungsklausel) gemäß Mietvertrag getroffen wurde.

Entscheidend ist, ob diese Vereinbarung wirksam ist. Wie ausgeführt, ist eine **formularmäßige** Quotenabgeltungsklausel unwirksam, sodass zu klären ist, ob o. g. Vereinbarung individualvertraglich ausgehandelt wurde.

Bereits mit Urteil vom 27. September 2001 (Az: VII ZR 388/00) hatte der BGH entschieden, dass für eine formularmäßige Klausel eine dreimalige Verwendungs**absicht** ausreichend ist. Für ein Aushandeln sei erforderlich, dass der Verwender die betreffende Klausel inhaltlich ernsthaft zur Disposition stelle und sich deutlich und ernsthaft zur gewünschten Änderung der Klausel bereit erkläre.

Allein die Wahlmöglichkeit zwischen mehreren vorformulierten Vertragsbedingungen mache die vom Vertragspartner gewählte Alternative grundsätzlich noch nicht zu einer Individualabrede. Vielmehr müsse der Mieter die Möglichkeit haben, einen eigenen Textvorschlag einzubringen, der auch ernsthafter Gegenstand der weiteren Verhandlungen sei (vgl. bereits BGH vom 17. Februar 2010, Az: VIII ZR 67/09).

Sofern die Quotenabgeltungsklausel individualrechtlich vereinbart wurde und damit grds. wirksam sein kann, müsse auch geprüft werden, ob Anhaltspunkte für einen möglichen Verstoß gegen die Vorschriften der §§ 134, 138 BGB (Sittenwidrigkeit und Gesetzliches Verbot) vorliegen.

Da das Berufungsgericht zu o.g. Fragen keine Feststellung getroffen hat, hat der BGH die Sache zurückverwiesen.

Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft:

Die Übernahme anteiliger Schönheitsreparaturkosten vor Fälligkeit kann – unter engen Voraussetzungen – **grds.** mittels **individualvertraglicher** Quotenabgeltungsklausel auf den Mieter übertragen werden.

Es muss dabei im Einzelfall immer genau geprüft werden, ob eine Individualvereinbarung vorliegt und diese ausgehandelt wurde.

Bei Fragen steht Ihnen das Team der Rechtsabteilung (Telefon Sekretariat: 0711 16345 – 117 bzw. – 104) gerne zur Verfügung.