

Schönheitsreparaturen und Quotenabgeltungsklausel: (unwirksame) Formular-klausel oder (wirksame) Individualvereinbarung? Eine praxisrelevante Frage – vom BGH grundsätzlich, überzeugend und sehr gut nachvollziehbar beantwortet

BGH, Urteil vom 6. März 2024 – VIII ZR 79/22¹

Das Thema Schönheitsreparaturen gehört bekanntlich zum Alltag der Richter, Anwälte und Praktiker, die sich mit dem Wohnraummietrecht befassen. Der Begriff der Quotenabgeltungsklausel ist zwar nicht unbekannt, spielt aber nur eine relativ geringe Rolle. In der Rechtsprechung des für das Mietrecht zuständigen VIII. Senats der BGH finden sich bei einer Recherche zu den Entscheidungen seit dem Jahr 2000 gerade 17 Treffer – allerdings zum Teil mit recht-grundsätzlichen Aussagen. In diese Reihe fügt sich das Urteil vom 6. März 2024 ein, interes-sant schon wegen der entgegengesetzten Entscheidungen der Vorinstanzen, vor allem aber wegen der umfassenden, sehr gut nachvollziehbaren und überzeugenden Begründung.

Der Fall:

Die Mieter hatten eine Wohnung in Berlin gemietet, allerdings nicht mit einem „normalen“ Miet-vertrag; vielmehr waren sie auf Grund einer „Vereinbarung“ mit der Vermieterin in einen Miet-vertrag eingetreten, den die Vermieterin am 29. Mai 2015 mit dem Vormieter geschlossen hatte und der u.a. folgende Klausel² enthielt:

"§ 11 Schönheitsreparaturen

[...]

6. Besteht das Mietverhältnis bei Auszug des Mieter 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 - ent-sprechend 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 zum Mietvertrag vom 29. Mai 2015" enthält unter anderem folgende Regelungen:

"§ 1 Übernahme Mietverhältnis

Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Nachmieter [die Kläger] anstelle des Mieters in den Mietvertrag vom 29. Mai 2015 mit allen Rechten und Pflichten zum 16. Oktober 2015 eintreten. [...] Die Wohnung wird an den Nachmieter ohne Gebrauchsspuren übergeben. [...]"

§ 2 Schönheitsreparaturen

Zwischen dem Mieter [dem Vormieter] und dem Vermieter wurde bei Vertragsabschluss des Mietvertrages vom 29. Mai 2015 individuell vereinbart, dass der Mieter die laufenden

¹ ZIP 2024, 952; WuM 2024, 195; Grundeigentum 2024, 395; NZM 2024, 376; NJW-RR 2024, 564; ZMR 2024, 654

² Die Klauseln sind hier – wie im Urteil – jeweils im vollen Umfang wiedergegeben, da es für die Ent-scheidung auf ihren Wortlaut ankommt

Schönheitsreparaturen und auch anteilige Schönheitsreparaturkosten trägt, wenn bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind.

Der Nachmieter übernimmt auch diese Verpflichtung. 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 € 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. Mai 2015 herabgesetzt. Der Nachmieter erklärt aber nach den Verhandlungen ausdrücklich, dass er den Vertrag insoweit unverändert übernimmt einschließlich der Verpflichtung zur Tragung der Schönheitsreparaturen bzw. anteiligen Schönheitsreparaturkosten.

§ 3 Mindestvertragslaufzeit

1. [...]

2. [...] Wird die Wohnung zurückgegeben, bevor die Schönheitsreparaturen fällig sind, verpflichtet sich der Nachmieter für das Entgegenkommen des Vermieters nochmals hinsichtlich der Verkürzung der Mindestlaufzeit auch 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. [...]"

Das Mietverhältnis der Parteien endete am 31. Mai 2018. Nach der Rückgabe der Wohnung rechnete die Vermieterin über die Kautions der Mieter (3.205,49 €) ab und erklärte die Aufrechnung mit anteiligen Schönheitsreparaturkosten – gestützt auf die Kalkulation eines Bauingenieurs – in Höhe von 1.253,34 €.

Die Mieter halten die Vereinbarung über die Zahlung anteiliger Schönheitsreparaturkosten und die entsprechende Aufrechnung für unwirksam. Ihre auf Zahlung des genannten Betrages gerichtete Klage, die das Amtsgericht als unbegründet abgewiesen hatte, hatte beim Landgericht vollen Erfolg. Das Berufungsgericht³ ist davon ausgegangen, dass die Quotenabgeltungsklausel, auf die die Vermieterin die Aufrechnung gestützt hatte, unwirksam sei, und zwar „bereits als Individualvereinbarung“, weil die Klausel weder die Grundmiete⁴ noch die Betriebskosten betreffe (§ 556 Abs. 1, und 4 BGB). Sollte es sich bei der Klausel um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handeln, sei sie nach der Rechtsprechung des BGH unwirksam wegen einer unangemessenen Benachteiligung der Mieter (§ 307 Abs. 1 S. 1 BGB).

Die Entscheidung:

Auf die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Vermieterin hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

³ LG Berlin – 67 S 240/21, WuM 2022, 220; Grundeigentum 2022, 412; ZMR 2022, 473: 5

⁴ S. dazu Rn. 11;

Mit der Begründung des Berufungsurteils kann der von der Vermieterin im Wege der Aufrechnung geltend gemachte Anspruch auf die anteiligen Renovierungskosten entsprechend der vertraglichen Quotenabgeltungsklausel nicht verneint werden.

1. Definition des Begriffs „Quotenabgeltungsklausel“; Unwirksamkeit der Klausel als Allgemeine Geschäftsbedingung

Mit einer einleitenden kurzen Definition der Quotenabgeltungsklausel – der Verpflichtung der Mieter zur Tragung eines Teil der zukünftig entsehnenden Schönheitsreparaturkosten im Fall einer „vorzeitigen“ Beendigung des Mietverhältnisses – kommt der Senat direkt zur ersten Aussage zur Sache: Nach der Grundsatzentscheidung vom 18. März 2015 (VIII ZR 242/13, BGHZ 204, 316) ist die Klausel *unwirksam, wenn es sich um eine Allgemeine Geschäftsbedingung i.S.d. § 305 Abs. 1 S. 1 BGB handelt*.⁵

2. Wirksamkeit der Klausel im Fall einer Individualvereinbarung

Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts kann die Klausel jedoch *individualvertraglich* wirksam vereinbart werden.

a) Vorweg: Klauseln für Schönheitsreparaturkosten – keine Unwirksamkeit nach der Betriebskosten-„Generalklausel“ des § 556 Abs. 4 BGB

Die in § 551 Abs. 4 BGB angeordnete Unwirksamkeit (u.a.) einer von der Bestimmung des § 551 Abs. 1 BGB abweichenden Vereinbarung über die Betriebskosten bezieht sich schon begrifflich nicht auf die Quotenabgeltungsklausel. Vielmehr *können (nur) die enumerativ in der Betriebskostenverordnung aufgezählten Bewirtschaftungskosten als Betriebskosten, im Wege einer Vereinbarung nach § 556 Abs. 1 BGB, § 1 Abs. 1 BetrKV als Pauschale oder als Vorauszahlung auf den Mieter umgelegt werden*, nicht jedoch andere Kosten, wie etwa (allgemeine) Verwaltungskosten.⁶ Daraus folgt jedoch, anders als das Berufungsgericht angenommen hat, *nicht, dass die Vorschrift des § 556 Abs. 4 BGB jedwede Belastung des Mieters mit sonstigen Kosten, mithin auch solchen, die ihre Rechtsgrundlage in anderen Bestimmungen haben, ausschließt*.⁷

Im vorliegenden Fall geht es aber ja *nicht um Betriebskosten*, sondern um die *Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen*, die ihre Grundlage nicht in § 556 Abs. 1 BGB haben. Deshalb kann das Abweichungsverbot des § 556 Abs. 4 BGB von vornherein einer Auferlegung von Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen auf die Mieter nicht entgegenstehen.⁸

⁵ Hervorhebung hinzugefügt

⁶ Rn. 17 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 19. Dezember 2018 – VIII ZR 254/17, WuM 2019, 92; Grundeigentum 2019, 248; NZM 2019, 253; ZMR 2019, 328; NJW-RR 2019, 721

⁷ aaO

⁸ Rn. 18

b) *Übertragung der Schönheitsreparaturenpflicht auf den Mieter – st. Rspr. des VIII. Senats*
Schönheitsreparaturen gehören nach st. Rspr. des Senats zu den grundsätzlich dem *Vermieter* obliegenden *Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht* (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB).⁹ Die Bestimmung des § 535 Abs. 1 S. 2 BGB ist jedoch dispositiv, also nicht zwingend. *Die Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen* kann deshalb sowohl durch Allgemeine Geschäftsbedingungen - insoweit allerdings eingeschränkt – als auch individualvertraglich *auf den Mieter übertragen* werden.¹⁰

c) *Der Sonderfall „Quotenabgeltungsklausel“: Vereinbarung nicht durch AGB*

Die Quotenabgeltungsklausel kann nach der Rechtsprechung des Senats zwar nicht in Allgemeiner Geschäftsbedingungen, wohl aber – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts – grundsätzlich *individualvertraglich zwischen den Mietvertragsparteien wirksam vereinbart werden*.¹¹ Die Betriebskostenbestimmung des § 556 Abs. 4 BGB steht dem nicht entgegen. Im vorliegenden Fall sind auch keine Anhaltspunkte für einen Verstoß gegen die §§ 134, 138 BGB ersichtlich.

d) *Zuletzt eine (fast entbehrliche) Klarstellung: Kosten der Schönheitsreparaturen sind keine Verwaltungskosten*

Nur im Hinblick auf den – eher beiläufigen - Hinweis des Berufungsgerichts¹² auf das Senatsurteil vom 9. Dezember 2018¹³ zur Unwirksamkeit einer „Verwaltungskostenpauschale“ stellt der Senat klar, dass es dort nicht um die Kosten von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen, sondern um Verwaltungskosten, d.h. um „*ihrer Natur nach*“ *nicht umlagefähige* (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV) *Betriebskosten* ging.¹⁴

3) *Ergebnis: Zurück an das Berufungsgericht zur Klärung der Rechtsnatur der Quotenabgeltungsklausel – Individualvereinbarung oder Allgemeine Geschäftsbedingung?*

Zu der Frage, ob die Parteien die Quotenabgeltungsklausel individuell ausgehandelt haben (§ 305 Abs. 1 Satz 3 BGB) oder ob es sich hierbei um eine – dann unwirksame – Allgemeine Geschäftsbedingung (§ 305 Abs. 1 Satz 1 BGB) handelt, hat das Berufungsgericht – aus seiner Sicht konsequent – keine Feststellungen getroffen; diese Feststellungen hat das Gericht nachzuholen.

⁹ Rn. 19 unter Bezugnahme u.a. auf das Urteil vom 28. Februar 2018 – VIII ZR157/17, BGHZ 226, 208, Rn. 16

¹⁰ Rn. 20, z.B. Urteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14, BGHZ 204, 302 Rn; 15, Urteil vom 7. Juni 1989 - VIII ZR 91/88, BGHZ 108, 1, 8

¹¹ Rn. 21 unter Bezugnahme u.a. auf da Urteil vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 280/09, WuM 2010, 208; Grundeigentum 2010, 1119; NJW-RR 2010, 1310; NZM 2010, 617; ZMR 2010, 849

¹² aaO Rn. 14

¹³ VIII ZR 254/17, NJW-RR 2019, 721

¹⁴ Rn. 22

a) *Wichtig: Konkrete Beschreibung der Voraussetzungen einer Individualvereinbarung*

Hierzu stellt der Senat als *wesentliches Merkmal einer Individualvereinbarung* (i.S.d. § 305 Abs. 1 S. 3 BGB) unmissverständlich klar, dass

*der Verwender die betreffende Klausel inhaltlich ernsthaft zur Disposition stellt und sich deutlich und ernsthaft zur gewünschten Änderung der Klausel bereit erklärt.*¹⁵

Die von der Vermieterin den Mietern angebotenen Wahlmöglichkeiten zwischen mehreren vorformulierten Vertragsbedingungen reicht für die Annahme einer Individualvereinbarung hinsichtlich der von den Mietern gewählte Alternative grundsätzlich nicht aus. Vielmehr *muss auch hier der Vertragspartner des Klauselverwenders Gelegenheit erhalten, alternativ eigene Textvorschläge mit der effektiven Möglichkeit ihrer Durchsetzung einzubringen.*¹⁶

b) *Die Folgen für den vorliegenden Fall*

Konkret: Nach diesen sehr genau umschriebenen Voraussetzungen einer Individualvereinbarung *genügt die von der Vermieterin ihren Vertragspartnern eingeräumte Wahlmöglichkeit zwischen der Übernahme der Schönheitsreparaturen und der Zahlung einer um 80 € niedrigeren Miete einerseits sowie einer höheren Mietzahlung bei Nichtausführung von Schönheitsreparaturen andererseits nicht ohne Weiteres für ein Aushandeln* i.S.d. § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB und damit für das Vorliegen einer wirksamen (individualvertraglichen) Quotenabgeltungsklausel.¹⁷

Leitsätze

a) *Eine formularmäßige Quotenabgeltungsklausel in einem Wohnraummietvertrag benachteiligt den Mieter nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unangemessen und ist daher unwirksam, weil sie von dem Mieter bei Vertragsschluss verlangt, zur Ermittlung der auf ihn bei Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrere hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen.*

b) *Zur Zulässigkeit der individualvertraglichen Vereinbarung einer Quotenabgeltungsklausel in einem Wohnraummietvertrag.*

¹⁵ Rn. 24 unter Bezugnahme auf das Urteil des XI. Senats vom 13. März 2018 - XI ZR 291/16, WM 2018, 1046 Rn. 15; und die Senatsbeschlüsse vom 20. November 2012 - VIII ZR 137/12, WuM 2013, 293 Rn. 7 und vom 19. März 2019 - XI ZR 9/18, NJW 2019, 2080 Rn.

¹⁶ Rn. 24 unter Bezugnahme u.a. auf die Urteile vom 17. Februar 2010 – VIII ZR 67/09, BGHZ 184, 259, Rn. 18, und vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 26/15, NJW 2016, 1230 Rn. 25

¹⁷ Rn. 25

4) Der weitere Gang des Verfahrens: Berufungsurteil vom 25. Juni 2024, Revision beim BGH anhängig

In der neuen Berufungsverhandlung vom 25. Juni 2024 hat das Landgericht der Klage der Mieter in vollem Umfang stattgegeben.¹⁸ Der Tenor der Entscheidung lautet:

Auf die Berufung der Kläger wird das am 17. Dezember 2021 verkündete Urteil des Amtsgerichts Mitte abgeändert.

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 1.253,34 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 06. November 2018 zu zahlen.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits erster und zweiter Instanz sowie des Revisionsverfahrens zu tragen. ...

Die Revision wird zugelassen.

Die Revision ist beim VIII. Senat unter dem Aktenzeichen VIII ZR 141/24 anhängig.¹⁹ Ein Termin zur mündlichen Verhandlung ist noch nicht bestimmt.²⁰

Anmerkungen

Die Quotenabgeltungsklausel gehört sicher nicht zum Standard-Inhalt eines Mietvertrages; umso wichtiger ist es für die Praxis, dass die Parteien „bei Bedarf“ im konkreten Fall mit den Voraussetzungen der Wirksamkeit der Klausel vertraut sind oder sich zumindest informieren können. Dafür bietet das Urteil vom 6. März 2024 eine perfekte Hilfe.

1) Eine Vorbemerkung zum Begriff der Schönheitsreparaturen

Eigentlich könnte man meinen, dass der Begriff der Schönheitsreparaturen keiner Klarstellung mehr bedarf. Der Einwand des Berufungsgerichts, eine Quotenklausel könne weder als Allgemeine Geschäftsbedingung noch individuell vereinbart werden, war allerdings für den Senat ein Anlass zu der – am besten wörtlich zitierten – Definition, nach der

die Ausführung von Schönheitsreparaturen... ein Teil der - grundsätzlich den Vermieter treffenden (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) - Instandhaltungspflicht

ist.²¹ Damit ist zugleich klargestellt, dass es sich *nicht um Betriebskosten* handelt (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV).

2) Wichtig für die Praxis: Die Voraussetzungen einer Individualvereinbarung

Die ausführliche, sehr genaue Umschreibung der tatsächlichen Voraussetzungen einer Individualvereinbarung sollte unbedingt gedanklich „gespeichert“ werden. Besser als mit dem Satz

¹⁸ 67 S 240/21, Grundeigentum 2024, 749; WuM 2024, 528

¹⁹ juris-Recherche vom 6. November 2024

²⁰ www.bundesgerichtshof.de, Presse/Terminhinweise (Stand 6. November 2024)

²¹ Rn. 19

„Vielmehr muss auch hier der Vertragspartner des Klauselverwenders Gelegenheit erhalten, alternativ eigene Textvorschläge mit der effektiven Möglichkeit ihrer Durchsetzung einzubringen“²²

lässt sich dieser Begriff wohl nicht definieren, und der Wert dieser Aussage wird zusätzlich belegt durch die zahlreichen Zitate aus der Rechtsprechung des VIII. Senats und anderer Senate des BGH.²³

3) *Eine Schlussbemerkung*

Zusammenfassend kann man nur feststellen, dass mit dem Urteil vom 6. März 2024 die Grundsätze und Details einer wirksamen Quotenabgeltungsklausel so *nachvollziehbar, überzeugend und praxisrelevant* umschrieben sind, wie dies auch in anderen Entscheidungen der aktuellen Rechtsprechung des VIII. Senats immer wieder beobachtet werden kann und anzuerkennen ist.

²² Rn. 24

²³ aaO