



Vermieter Verein e.V.

www.vermieterverein.de

**Landgericht Berlin, Urteil vom 25.06.2024, Az.
67 S 240/21**

Gründe:

I.

1Die Kläger begehren von der Beklagten die Rückzahlung der von ihnen geleisteten Mietsicherheit.

2Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Rückzahlungsansprüche bestünden nicht, da die Beklagte wirksam mit Ansprüchen in nämlicher Höhe aus einer zwischen den Parteien geschlossenen „Quotenabgeltungsklausel“ aufgerechnet habe. Bei dieser handele es sich um keine Allgemeine Geschäftsbedingung, sondern um eine wirksame Individualvereinbarung. Die tatbestandlichen Voraussetzungen der Vereinbarung habe die Beklagte bewiesen. Wegen der Einzelheiten, insbesondere zum erstinstanzlichen Vorbringen und zu den im ersten Rechtszug gestellten Anträgen, wird auf das amtsgerichtliche Urteil (Bl. II/9-16 d.A.) Bezug genommen.

3Gegen das ihnen am 27. September 2021 zugestellte Urteil haben die Kläger mit am 30. September 2021 eingegangenem Schriftsatz Berufung eingelegt und die Berufung mit am 18. November 2021 eingegangenem Schriftsatz begründet.

4Die Kläger rügen, die zur Aufrechnung gestellte Gegenforderung bestünde nicht. Die „Quotenabgeltungsklausel“ sei unwirksam, da es sich bei ihr um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handele, die sie unangemessen benachteilige. Aber auch als Individualvereinbarung habe sie keinen Bestand, da sie keine nachvollziehbare Ermittlung des Abgeltungsbetrages erlaube.

5Die Kammer hat der Berufung unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils mit am 15. März 2022 verkündetem Urteil stattgegeben (Bl. II/100-104 d.A.). Auf die von der Kammer zugelassene Revision hat der Bundesgerichtshof das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an die Kammer zurückverwiesen. Wegen der Einzelheiten wird auf das Revisionsurteil Bezug genommen. (Bl. III/43-49 d.A.).

6Die Kläger beantragen,
wie erkannt.

7Die Beklagte beantragt,
die Berufung zurückzuweisen.

8Sie verteidigt das angefochtene Urteil und vertieft ihren erstinstanzlichen Vortrag.

9Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die zwischen den Parteien erst- und zweitinstanzlich gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

II.

10Die Berufung ist begründet. Den Klägern steht der geltend gemachte Kautionsrückzahlungsanspruch in der geltend gemachten Höhe zu. Aufrechenbare Gegenansprüche der Klägerin im Zusammenhang mit der streitgegenständlichen Quotenabgeltungsklausel bestehen nicht.

11Die gleichzeitige Unwirksamkeit der Quotenabgeltungsklausel als Individualvereinbarung und als Allgemeine Geschäftsbedingung gemäß § 556 Abs. 4 Alt. 1 BGB kann dahinstehen, insbesondere der in der neuerlichen Berufungsverhandlung erörterte Wertungswiderspruch des Revisionsurteils, das die Unbedenklichkeit einer individualvertraglich vereinbarten Quotenabgeltungsklausel damit begründet hat, dass die „Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen“ eingeschränkt zulässig sei (vgl. BGH, Urst. v. 6. März 2024 – VIII ZR 79/22, juris Tz. 20). Wie die Berufung im Ergebnis zu Recht rügt, ist hier aber nicht die Wirksamkeit der Abwälzung der Durchführungspflicht zu beurteilen, sondern die der kostenmäßigen Beteiligung des Mieters an der späteren Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter oder Dritte. Insoweit handelt es sich um die Abwälzung von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (vgl. BGH, Urst. v. 6. März 2024, a.a.O., Tz. 19 m.w.N.). Diese kann ein Vermieter von Wohnraum nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKVO jedoch gerade nicht als Betriebskosten auf den Mieter abwälzen. Dasselbe gilt für Verwaltungskosten, die gemäß §§ 556 Abs. 1 Satz 3 BGB, 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKVO ebenfalls von den umlagerfähigen Betriebskosten ausgenommen sind und deren gleichwohl erfolgte Abwälzung wegen Verstoßes gegen § 556 Abs. 1 Satz 3 BGB gemäß § 556 Abs. 4 Alt. 1 BGB unwirksam ist (vgl. BGH, Urst. v. 19. Dezember 2018 – VIII ZR 254/17, NJW-RR 2019, 721, juris Tz. 14, 21). Wenn allerdings ein Verstoß gegen die §§ 556 Abs. 1 Satz 3 BGB, 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKVO die Unwirksamkeit der vertraglichen Regelung gemäß § 556 Abs. 4 Alt. 1 BGB nach sich zieht, kann für einen Verstoß gegen die §§ 556 Abs. 1 Satz 3 BGB, 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKVO nichts anderes gelten. Dazu verhält sich weder das Revisionsurteil noch das dort in Bezug genommene Urteil des BGH vom 16. Juni 2010, auch wenn letzteres eine individualvertragliche Quotenabgeltungsklausel begründungslos als „wirksam“ erachtet hat (vgl. BGH, Urst. v. 16. Juni 2010 – VIII ZR 280/09, NJW-RR 2010, 1310, beckonline Tz. 9).

12Es bedarf keiner abschließenden Entscheidung der Kammer, ob sie gemäß § 563 Abs. 2 ZPO daran gehindert ist, der Berufung mit dieser über die Begründung des aufgehobenen Berufungsurteils hinausgehenden Begründung stattzugeben, da das Revisionsurteil lediglich ausgeführt hat, dass „mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung“ ein Zahlungsanspruch der Beklagten „nicht verneint“ werden könne (vgl. Kessal-Wulff, BeckOK ZPO, 52. Ed., Stand: 1. März 2024, § 563 Rz. 6 m.w.N.). Denn die Unwirksamkeit der Vereinbarung folgt hier jedenfalls daraus, dass es sich bei der Quotenklausel nicht um eine Individualvereinbarung, sondern um eine von der Beklagten gestellte Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, die die Kläger gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unangemessen benachteiligt (vgl. BGH, Urst. v. 18. März 2015 – VIII ZR 242/13, BGHZ 204, 316 Tz. 24 ff; Urst. v. 6. März 2024, a.a.O. Tz. 15).

13Anders als die Beklagte – so wie zuvor das Amtsgericht – meint, handelt es sich bei § 11 Nr. 6 des Vormietvertrages und §§ 1 und 2 der Übernahmevereinbarung vom 10. Oktober 201 schon wegen der Erscheinungsform des Textes und ihres Inhalts prima facie um Allgemeine Geschäftsbedingungen und nicht um im Einzelnen ausgehandelte Vertragsbedingungen i.S.d. § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urst. v. 5. März 2013 – VIII ZR 137/12, NJW 2013, 1668, beckonline Tz. 5).

14Das Vorbringen der Beklagten rechtfertigt keine ihr günstigere Beurteilung. Dabei kann dahinstehen, ob sie den Klägern und dem Vormieter die Gelegenheit zur Einbringung eigener Textvorschläge eingeräumt hat (vgl. zur Erforderlichkeit BGH, Urt. v. 6. März 2024, a.a.O., Tz. 24 m.w.N.). Denn für die Annahme einer Individualvereinbarung wäre es zusätzlich erforderlich gewesen, dass die Beklagte ihnen die effektive Möglichkeit eröffnen hätte, sich mit eigenen Textvorschlägen zur Durchführung der Schönheitsreparaturen und zur anteiligen Kostentragung für den Fall einer Beendigung des Mietverhältnisses vor Erforderlichkeit der Durchführung der Schönheitsreparaturen durchzusetzen (vgl. BGH, Urt. v. 23. Januar 2003 – VII ZR 210/01, BGHZ 153, 311, juris Tz. 49; Urt. v. 6. März 2024, a.a.O., Tz. 24 m.w.N.). Das hätte nicht nur die ausdrückliche Aufforderung der Beklagten an den Vormieter und die Kläger erfordert, vor Aufnahme der Verhandlungen über die von der Beklagten jeweils entworfenen Vertragsbedingungen zunächst ihrerseits konkrete und alternative Regelungs- und Textvorschläge einzubringen, sondern gleichzeitig die ausdrückliche Erklärung, die Vertragsverhandlungen selbst dann fortzuführen, wenn keine zeitnahe Einigung über die mieterseits eingebrachten Vorschläge erzielt werden könnte. An beidem fehlte es bereits prima facie. Denn für Vermieter in von einer Mangellage gekennzeichneten Wohnungsmärkten wie Berlin besteht wegen der Vielzahl um einen Vertragsschluss konkurrierender Wohnungsbewerber gewöhnlich keine Veranlassung, sich mit einzelnen Mietinteressenten auf aufwändige Verhandlungen über von den vermierterseits vorformulierten Vertragsbedingungen abweichende Vertragsvorstellungen einzulassen. Das gilt auch hier. Dieser Regelvermutung entspricht allerdings auch der tatsächliche Geschehensverlauf, der dadurch gekennzeichnet war, dass sich die Beklagte weder gegenüber dem Vormieter noch gegenüber den Klägern im aufgezeigten Umfang erklärt hat.

15Unabhängig davon fehlt es an einer im Einzelnen ausgehandelten Vertragsbedingung aber auch deshalb, weil an der von der Beklagten behaupteten „Verhandlung“ über die dreiseitige Vereinbarung vom 10. Oktober 2015 auch ausweislich des – im Einzelnen streitigen – Vortrags der Beklagten nur die Kläger und die Beklagte beteiligt waren, nicht aber der Vormieter als weitere Partei der Vereinbarung. Ausgehandelt sind vorformulierte Vertragsbedingungen aber nur dann, wenn auf Seiten des Klauselgegners sämtliche späteren Vertragspartner an den Verhandlungen beteiligt und zudem nicht nur das gesamte Vertragsmuster „en bloc“, sondern sämtliche Vertragsbedingungen im Einzelnen besprochen und verhandelt werden (vgl. Lehmann-Richter, in: BeckOGK BGB, Stand: 1. Juni 2024, § 305 Rz. 177 m.w.N.). Diese Voraussetzungen sind hier ebenfalls nicht erfüllt.

16Die Entscheidung zu den Kosten und zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 10 Satz 1, 711 ZPO. Die Kammer hat die Revision gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB erneut wegen grundsätzlicher Bedeutung zugelassen, da dem Revisionsurteil nicht zu entnehmen ist, dass und warum die Voraussetzungen des § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB unter Zugrundelegung des Sachvortrags der Beklagten hier erfüllt sind. Die Beklagte hat den besonders strengen Anforderungen des VII. Zivilsenats und anderer Senate des Bundesgerichtshofs an den Sachvortrag des Klauselverwenders zum angeblichen Aushandeln einer vorformulierten Vertragsbedingung zu keinem Zeitpunkt, und zudem offensichtlich, nicht genügt (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urt. v. 23. Januar 2003 – VII ZR 210/01, BGHZ 153, 311, juris Tz. 49 f.). Davon ausgehend erscheint es als jedenfalls nicht ausgeschlossen, dass der Revisionssenat seinem Urteil abstrakte Anforderungen an das Vorliegen einer Individualvereinbarung im Wohnraummietrecht zu Grunde gelegt hat, die nicht nur von den abstrakten Anforderungen der übrigen Zivilsenate des Bundesgerichtshofs, sondern damit auch von den von der Kammer tatsächlich angelegten Maßstäben zum Vorteil des Klauselverwenders abweichen. Das gebietet die Zulassung der Revision.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietlerfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de