

# WEGnews

Ausgabe Juli 2025

»» Mietrecht «« von Massimo Füllbeck [505]

## Wann ist eine Klausel „ausgehandelt“?

BGH, Beschluss v. 8.4.2025, VIII ZR 245/22)

### Der Fall:

In einem Mietvertragsprozess hatte die Vermieterin zwei vorformulierte Vertragsvarianten angeboten: einmal mit und einmal ohne Verpflichtung der Mieterin zu anteiliger Kostenübernahme bei nicht abgeschlossenen Schönheitsreparaturen (Quotenabgeltungsklausel).

Außerdem wurde die Mindestlaufzeit auf 24 Monate reduziert und die Miethöhe geringfügig gesenkt.

Die Mieterin wählte eine Variante mit Quotenabgeltungsklausel und übernahm die Schönheitsreparaturen. Später stritten sie über die Wirksamkeit der betreffenden Klausel. Die Vermieterin behauptete, diese sei individuell vereinbart, da sie Änderungsbereitschaft gezeigt und Auswahlmöglichkeiten eingeräumt habe.

### Das Problem:

Die zentrale Frage lautete: Wird die Quotenabgeltungsklausel im Sinne des § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB als individuell ausgehandelt anerkannt (und damit AGB Kontrolle umgangen)?

Der BGH hatte wiederholt klargestellt, dass „Aushandeln“ mehr verlangt als eine Diskussion oder die Auswahl vorformulierter Varianten.

### Die Entscheidung:

Der BGH verwarf die Argumente der Vermieterin:

- Die Wahl zwischen vorformulierten Entwürfen genügt nicht, um eine individualvertragliche Vereinbarung anzunehmen.

- Auch wenn Teile des Vertrags (wie Laufzeit und Miethöhe) angepasst wurden, reicht das nicht aus, um die Quotenabgeltungsklausel als ausgehandelt zu qualifizieren.

- Der wesentliche, gesetzesfremde Kern (die Verpflichtung zur anteiligen Kostenübernahme) war keinesfalls ernsthaft zur Disposition gestellt, und eigene Formulierungen oder Änderungsvorschläge seitens der Mieterin gab es nicht.

- Die Klausel bleibt daher eine AGB und ist unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB) – und zwar gerade wegen der hypothetischen Berechnung der Kostenbelastung.

### Praxis-Tipp:

Wenn Vermieter\*innen eine Klausel individuell aushandeln möchten, sollte dies nicht ohne Fachanwalt erfolgen.

In der Regel liegen bei der Vermietung mehrerer Wohnungen und bei Benutzung eines vorgefertigten Mietvertrages stets eine Formulklausel vor. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter  
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung  
- Fachautor und  
Referent beim EBZ