



B

Markus Rehmet
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
07131/59412-40
rehmet@srf-hn.de

BAURECHT
bekommen



F

Stefan Frütsche
Fachanwalt für Erbrecht
07131/59412-60
fruitsche@srf-hn.de

ERBRECHT
bekommen

■ Neues zur Vertragsstrafe

Der Bundesgerichtshof hat in einer Entscheidung vom 15.02.2024 (VII ZR 42/22) eine Vertragsstrafe für unwirksam gehalten, die sich an der im Auftragschreiben genannten Auftragssumme netto orientiert hat. Pro Werktag waren 0,2 % der im Auftragschreiben genannten Auftragssumme als Vertragsstrafe vorgesehen, begrenzt auf 5 % der im Auftragschreiben genannten Auftragssumme.

Der Bundesgerichtshof hat nun entschieden, dass die Vertragsstrafenregelung als unangemessene Benachteiligung des Unternehmers unwirksam ist, da sich nach Vertragsschluss die Auftragssumme, die zu Vertragsbeginn zugrunde gelegt wird, ganz erheblich auch verringern kann, z.B. weil verschiedene Leistungen entfallen. Reduziert sich also die Schlussrechnungssumme stellt sich – im Nachhinein – die an der ursprünglichen Auftragssumme orientierte Vertragsstrafenregelung deswegen als unwirksam dar, weil sie entgegen der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs im Ergebnis zu einer Vertragsstrafe von mehr als der zugelassenen Höchstgrenze von 5 % der tatsächlichen Schlussrechnungssumme führen kann, wenn sich – was beim Einheitspreisvertrag ja durchaus vorkommen kann, die Mengenvordräge als geringer herausstellen, als in der Ausschreibung/dem Auftrag vorgesehen.

Der Bundesgerichtshof betont, dass der Auftragnehmer durch den Verlust von mehr als 5 % seines Vergütungsanspruchs unangemessen belastet wird, soweit dies auf einer Vertragsstrafenregelung beruht.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 15.02.2024 – VII ZR 42/22

■ Wirksames Testament auf einem Kneipenblock

Das OLG Oldenburg hatte sich im Beschluss vom 20.12.2023 (3 W 96/23) mit einem eher ungewöhnlichen Testament zu befassen. Denn der Erblasser hatte auf einem Kneipenblock (genauer auf dem Notizzettel einer Brauerei) notiert: "BB kriegt alles". Das Dokument wurde von dem Erblasser mit Datumsangabe unterschrieben. "BB" ist der Spitzname seiner Lebensgefährtin, die auch in dem vom Erblasser betriebenen Lokal tätig war. Nach dem Tod des Erblassers gab es Streit zwischen den gesetzlichen Erben und der Lebensgefährtin, die auf Grundlage des Notizzettels für sich beanspruchte, Alleinerbin des Erblassers zu sein.

Dem ist das OLG anders als die Vorinstanz gefolgt und hat entschieden, dass es sich bei dem Aufschrieb auf dem Kneipenblock um ein wirksames Testament handelt. Umstritten war zunächst, ob es sich bei dem Dokument möglicherweise um eine Fälschung handelt. Hierfür waren aus Sicht des OLG aber keine ausreichenden Anhaltspunkte vorhanden. Nach Anhörung der Beteiligten bestand auch kein Zweifel, wen der Erblasser mit "BB" meinte, insoweit kam nur die Lebensgefährtin in Betracht, da der Erblasser sie regelmäßig mit diesem Spitznamen bezeichnete und es auch keine andere Person im Umfeld des Erblassers gab, die "BB" heißt oder so vom Erblasser genannt wurde.

Auch die Frage, ob das Testament überhaupt mit Testierwillen verfasst wurde, hat das OLG bejaht. Der Testierwille grenzt das Testament von Entwürfen oder bloßen Ankündigungen zur Errichtung eines Testaments ab, die selbst keine letztwillige Verfügung darstellen sollen. Es muss außer Zweifel stehen, dass der Erblasser die von ihm erstellte Urkunde als rechtsverbindliche letztwillige Verfügung angesehen hat oder zumindest das Bewusstsein hatte, die Urkunde könne als Testament angesehen werden. Insoweit war für das OLG insbesondere maßgeblich, dass am Tag der Errichtung des Dokuments ein Gespräch mit der Lebensgefährtin und einer Zeugin stattfand, in dem der Erblasser über seinen Nachlass gesprochen hat und insbesondere darüber, dass die Le-

bensgefährtin alles erhalten solle. Die Tatsache, dass der Erblasser dann für seine letztwillige Verfügung einen Bestellzettel verwendet hat, sprach aus Sicht des OLG nicht gegen den Testierwillen. Denn der Erblasser, der jahrelang in der Gastronomie tätig war und eine klassische Dorf-Kneipe betrieb hatte sich auch ansonsten kaum um Schriftverkehr und ähnliches gekümmert, sodass es nicht fernliegend war, dass er einen von ihm üblicherweise verwandten Bestellzettel nutzte, um auf einem solchen auch bedeutsame Angelegenheiten wie seine letztwillige Verfügung niederzulegen.

Dementsprechend konnte vorliegend trotz der ungewöhnlichen Gestaltung der Wille des Erblassers umgesetzt werden. Gleichwohl ist das Vorgehen des Erblassers natürlich kein Musterbeispiel. Wenn nicht eine Zeugin bestätigt hätte, dass am Tag der Errichtung des Testaments der Nachlass Thema war, wäre das Ergebnis möglicherweise anders ausgefallen.

OLG Oldenburg, Beschluss vom 20.12.2022 – 3 W 96/23



Lars Frauenknecht
Fachanwalt für Familienrecht
07131/59412-50
frauenknecht@srf-hn.de

FAMILIENRECHT
bekommen

■ Der Zugewinnausgleich nach dreijähriger Trennung

Durch den Bundesgerichtshof war in einem Beschluss vom 22. November 2023 – XII ZB 386/22 (NJW 2024, 971) über eine nicht seltene Fallkonstellation zu entscheiden. Nach Einreichung des Scheidungsantrages wurde von Seiten der Ehefrau als Stufenantrag der Zugewinnausgleich im Falle der rechtskräftigen Scheidung geltend gemacht, dieser Antrag wurde im Scheidungsverbund geführt. Zu einem späteren Zeitpunkt ist von Seiten der Ehefrau weiter, mit der Begründung einer Trennungszeit von mehr als 3 Jahren, der vorzeitige Zugewinnausgleich ebenfalls gerichtlich geltend gemacht worden, dies ebenfalls im Wege eines Stufenantrages. Im gesonderten Verfahren wegen vorzeitigen Zugewinnausgleichs ist durch Teil-Beschluss die Beendigung des Güterstandes der Zugewinngemeinschaft festgestellt worden. Aufgrund dieser Entwicklung hat die Ehefrau den Antrag wegen Zugewinnausgleichs im Scheidungsverfahren für erledigt erklärt, mit dem Scheidungsbeschluss wurde die Erledigung festgestellt. Diese Entscheidung ist von Seiten des Bundesgerichtshofes bestätigt worden.

Ausgeführt wurde durch den Bundesgerichtshof zunächst, dass ein Anspruch auf Zugewinnausgleich für den Fall der rechtskräftigen Scheidung einerseits sowie ein Anspruch auf vorzeitigen Zugewinnausgleich andererseits verschiedene Ansprüche darstellen, welche beispielsweise parallel gerichtlich geltend gemacht werden können. Es wurde weiter darauf hingewiesen, dass es dem antragstellenden Ehegatten freisteht, nach Feststellung des vorzeitigen Zugewinnausgleichs den Antrag in der Folgesache Zugewinnausgleich zu ändern, auf die Geltendmachung eines Zugewinnausgleichs bei vorzeitiger Beendigung der Zugewinngemeinschaft, womit die bisherige Folgesache abzutrennen ist, als isoliertes Verfahren fortgeführt wird. Da im vorliegenden Fall jedoch bereits das Verfahren wegen eines Anspruchs aufgrund vorzeitigen Zugewinnausgleichs rechtshängig war, kam die Antragsänderung nicht in Betracht, wurde die Erledigung des früheren Verbundverfahrens Güterrecht zu Recht festgestellt.

BGH, Beschluss vom 22. November 2023 – XII ZB 386/22



Dr. Markus Sickenberger
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
07131/59412-30
sickenberger@srf-hn.de

MIETRECHT
bekommen

■ Wertsicherungsklausel

Mit Beschluss vom 05.02.2024 – 12 U 69/23 – diskutierte das OLG Schleswig die Wirksamkeit einer Wertsicherungsklausel in einem Gewerbemietvertrag. Untersucht wurde, ob die Indexklausel gegen Vorschriften des Preisklauselgesetzes verstößt und einer AGB-Kontrolle standhält. Hierbei war auch in den Blick zu nehmen, dass nach § 8 Preisklauselgesetz die Unwirksamkeit einer Indexklausel erst zum Zeitpunkt der rechtskräftig festgestellten Unzulässigkeit der Klausel eintritt. Bis dahin ist sie wirksam.

Die streitgegenständliche Wertsicherungsklausel lautete:

„Die Miete beträgt monatlich netto Euro 2.400,00. Die Parteien vereinbaren eine Anpassung des Mietzinses nach Ablauf eines Vertragsjahres an den Verbraucherpreisindex (VPI); steigt oder fällt dieser, kann die jeweils berechnete Partei schriftlich entsprechende Mietzinserhöhungen oder Senkungen verlangen.“

Der Vermieter klagt auf Zahlung der aufgrund der Indexklausel erhöhten Miete und bekommt Recht. Wie bereits das Landgericht ist auch das

OLG Schleswig der Auffassung, dass die Indexklausel wirksam ist. Unabhängig davon war die Klage schon deshalb begründet, weil nach § 8 Preisklauselgesetz die Unwirksamkeit einer Indexklausel erst zum Zeitpunkt der rechtskräftig festgestellten Unzulässigkeit der Klausel eintritt. Bis dahin ist die Klausel wirksam und die aufgrund der Klausel eingetretene Mieterhöhung zu bezahlen.

Die Indexklausel ist gemäß §§ 133, 157 BGB so auszulegen, dass die Miete jeweils nach Ablauf eines Jahres entsprechend der Änderung des Verbraucherpreisindex angepasst – also entweder erhöht oder gesenkt – werden soll. Dabei soll die Anpassung nicht automatisch, sondern nur auf Anforderung der jeweils berechtigten Partei erfolgen. Der Mieter hatte erfolglos eingewandt, dass nur im ersten Jahr der Vertragslaufzeit eine Anpassung der Miete ausgeschlossen ist, für die folgende Zeit sei allerdings unter Verstoß gegen § 557b Abs. 2 BGB nicht geregelt worden, dass die Miete mindestens ein Jahr unverändert geblieben sein müsse. Hierbei verkannte der Mieter allerdings, dass § 557b Abs. 2 BGB nur im Wohnraummietrecht gilt, für das hier vorliegende Gewerbemietraumverhältnis also keine Rolle spielt. Unabhängig davon ist die mietvertragliche Regelung gemäß §§ 133, 157 BGB so auszulegen, dass eine wiederkehrende Anpassung nach jeweils einem Jahr zulässig ist. Keinen Erfolg hat der Mieter auch mit dem Argument, es fehle in der Klausel an der Angabe des Veränderungsmaßstabs. Vielmehr lässt die Klausel hinreichend deutlich erkennen, dass die Anpassung jeweils nach Ablauf eines Jahres „entsprechend“ der Veränderung des Verbraucherpreisindex erfolge, mithin an die prozentuale Veränderung des Verbraucherpreisindex geknüpft ist. Die Klausel ist so auszulegen, dass jede prozentuale Veränderung des Verbraucherpreisindex jeweils nach Ablauf eines Jahres zu einer „entsprechenden“, d.h. gleichen prozentualen Veränderung (Erhöhung oder Senkung) der Miete führt. Soweit der Mieter meinte, es fehle insbesondere die Angabe, ob sich die Miete im gleichen prozentualen Maßstab verändere oder in einem anderen Verhältnis, folgt ihm das Oberlandesgericht ebenfalls nicht und führt aus, dies sei keine sinnvolle Auslegung des Begriffs „entsprechend“. Nicht gefolgt ist das Oberlandesgericht dem Einwand des Mieters, die Klausel sei deshalb zu beanstanden, weil sie keinen Ausgangswert enthalte, von dem aus sich der Basiswert für eine Erhöhung der Miete ermitteln lasse. Hierbei wird verkannt, dass der Bundesgerichtshof im Urteil vom 26.05.2021 – VIII ZR 42/20 – feststellte, dass es einer Angabe des Basisjahres zur Berechnung der Mietanhebung jedenfalls bei einer Indexmietvereinbarung, bei welcher die Mietentwicklung an die prozentuale Änderung des Verbraucherpreisindex geknüpft

sei, nicht bedürfe. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs ist bei einer Prozent-Indexklausel die Festlegung eines Basisjahres im Mietvertrag für die (spätere) Berechnung der Mietanhebung, anders als bei einer sogenannten Punkteklausel (von der aus anderen Gründen dringend abzuzuraten ist), bei welcher maßgebend ist, ob die Indexentwicklung einen bestimmten Punktwert erreicht, unerheblich. Denn die Vereinbarung der Parteien hinsichtlich der Geltung einer Indexmiete geht dahin, mit der Prozentklausel nicht den Verbraucherpreisindex nach einem fixen Basisjahr in Bezug zu nehmen, sondern den Index nach dem jeweils gültigen Basisjahr. Damit ist für den Mieter auch ohne ausdrückliche Angabe des Basisjahres erkennbar, wie die Mieterhöhung im Einzelfall zu berechnen ist. Vorliegend ist der im Zeitpunkt des Zugangs der Erhöhungserklärung veröffentlichte Verbraucherpreisindex maßgebend. Aus diesem werden die zur Berechnung maßgebenden Indexpunkte entnommen und die prozentuale Mietsteigerung errechnet. Ebenfalls unbegründet war der Einwand des Mieters, aus der Klausel selbst lasse sich nicht entnehmen, welches der Ausgangswert einer Indexberechnung sei. Vielmehr kann durch Auslegung ermittelt werden, dass das „richtige“ Datum für die Berechnung einer möglichen ersten Mietanpassung nach Ablauf eines Vertragsjahres der Beginn des Mietverhältnisses ist, ohne dass es einer weiteren ausdrücklichen Bestimmung bedürfte. Weitere Mietanpassungen dürfen dann frühestens nach Ablauf eines weiteren Jahres erfolgen können. Somit liegt keine Unwirksamkeit der Indexklausel vor. Aber selbst wenn man dies anders sehen und einen Verstoß gegen das Preisklauselgesetz bejahen wollte, würde dies weder zur Unwirksamkeit der Indexklausel noch der darauf gestützten streitgegenständlichen Mietanpassungen führen, denn nach § 8 Preisklauselgesetz tritt die Unwirksamkeit einer Indexklausel erst zum Zeitpunkt der rechtskräftig festgestellten Unzulässigkeit der Klausel ein, d.h., dass sowohl Vermieter als auch Mieter die Klausel trotz Unzulässigkeit bzw. Verbots so lange anwenden können, bis ein rechtskräftiges Urteil die Unzulässigkeit der Klausel bestätigt. Bis dahin ist sie wirksam. Mangels rechtskräftiger Feststellung ihrer Unwirksamkeit musste somit das Oberlandesgericht von der Wirksamkeit der Indexklausel nach dem Preisklauselgesetz ausgehen.

Die Wertsicherungsklausel war auch nicht wegen eines Verstoßes gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 Abs. 1 S. 2 BGB unwirksam. Nach § 307 Abs. 1 S. 2 BGB kann sich eine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners auch daraus ergeben, dass eine Bestimmung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht klar und verständlich ist. Ein Verstoß gegen das Transparenzgebot scheidet schon deswegen aus, weil kein Verstoß gegen

Vorschriften des Preisklauselgesetzes vorliegt. Darüber hinaus weist das Oberlandesgericht auf den interessanten rechtlichen Gesichtspunkt hin, dass eine Unwirksamkeit der Indexklausel wegen eines Verstoßes gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch daran scheitern dürfte, dass ein Verstoß gegen § 307 BGB dann nicht angenommen wird, wenn schon ein Verstoß gegen das Preisklauselgesetz gegeben ist. Der Grund dafür liegt darin, dass die Regelung des § 8 Preisklauselgesetz nicht ausgehebelt werden soll. Würde man nämlich einen Verstoß gegen § 307 Abs. 1 S. 2 BGB annehmen, wenn gleichzeitig ein Verstoß gegen das Preisklauselgesetz gegeben ist, würde dies nach der gesetzlich vorgesehenen Rechtsfolge des AGB-Rechts eine rückwirkende Unwirksamkeit der Indexklausel von Anfang an (also ex tunc) nach sich ziehen, was zu einem Wertungswiderspruch gegen § 8 Preisklauselgesetz führen würde. Insoweit hat der Bundesgerichtshof im Urteil vom 14.05.2014 – VIII ZR 114/13 – ausgeführt:

„Eine unangemessene Benachteiligung, die nach § 307 Abs. 1 S. 1 BGB zur Unwirksamkeit einer solchen Klausel von Anfang an (ex tunc) führt, kann aus den Bestimmungen und Wertungen des Preisklauselgesetzes nicht hergeleitet werden, weil das Preisklauselgesetz eine gegen § 1 Abs. 1 Preisklauselgesetz verstoßende Klausel zunächst weiterhin als wirksam behandelt und erst nach rechtskräftiger Feststellung des Verstoßes für die Zukunft (ex nunc) unwirksam werden lässt (§ 8 Preisklauselgesetz). Wenn aber eine gegen das Preisklauselgesetz verstoßende Klausel erst nach rechtskräftiger Feststellung des Verstoßes und dann auch nur ex nunc unwirksam sein soll, kann eine solche Klausel vor rechtskräftiger Feststellung des Verstoßes erst recht nicht gemäß § 307 Abs. 1 S. 1 BGB rückwirkend (ex tunc) unwirksam sein.“

OLG Schleswig, Beschluss vom 05.02.2024 – 12 U 69/23



VERKEHRSRECHT
bekommen

■ Die Grenzen der Betriebsgefahr

Es ist durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes anerkannt, dass Sachverhaltsumstände, welche zu einem Schaden führen und mit einem Kraftfahrzeug im Zusammen-

hang stehen, in weitem Umfang der verschuldensunabhängigen Betriebsgefahr, somit als Grundlage für eine Haftung nach § 7 StVG, zuzuordnen sind. Durch den Bundesgerichtshof war in einem Urteil vom 12. Dezember 2023 – VI ZR 76/23 (DAR 2024, 150) über einen Sachverhalt zu entscheiden, wonach ein Pkw Renault, an einer abschüssigen Straße abgestellt, in Brand geraten ist. Durch auslaufendes, brennendes Benzin wurde ein davor, abschüssig, geparktes Fahrzeug in Brand gesetzt und zerstört. Der Eigentümer des davor stehenden, zerstörten Fahrzeugs hat den Haftpflichtversicherer des Pkw Renault auf Schadensersatz gemäß § 7 StVG in Anspruch genommen. In der Berufungsinstanz wurde der Schadensersatz bestätigt mit der Begründung, als Brandursache komme ein technischer Defekt am Pkw Renault in Betracht und eine andere Ursache, insbesondere Brandstiftung, sei nicht nachgewiesen.

Durch den Bundesgerichtshof wurde die Entscheidung des Berufungsgerichts aufgehoben und die Sache zurückverwiesen. Von Seiten des Bundesgerichtshofes wurde darauf hingewiesen, dass bei unklarer Ursache, soweit vom Betrieb bzw. einer technischen Vorrichtung des Pkw unabhängig, beispielsweise eine Brandstiftung, möglich sind, die Voraussetzungen des § 7 StVG zur Begründung der Haftung nicht erfüllt sind. Weiter wurde das Berufungsgericht darauf hingewiesen, dass dieses die Beweislast verkannt hat, soweit als Begründung herangezogen wurde, dass eine Brandstiftung nicht nachgewiesen worden sei. Ein Geschädigter, welcher sich auf § 7 StVG, die verschuldensunabhängigen Haftung stützen möchte, trägt die Darlegungs- und Beweislast für die haftungsbe gründenden Tatsachen. Insoweit hat der Bundesgerichtshof Grenzen der Haftung aufgrund Betriebsgefahr aufgezeigt.

BGH, Urteil vom 12. Dezember 2023 – VI ZR 76/23



WEG-RECHT
bekommen

■ Änderung von Kostentragungsregelungen

Der BGH hat praxisrelevante Fragen der Möglichkeit der Änderung der Kostentragungsregelungen für Erhaltungsmaßnahmen im neuen Wohnungseigentumsgesetz beantwortet. In einem Fall stand eine Sanierung und Reparatur der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile von Doppelparkern an. Die Eigentümersammlung entschied, dass nicht mehr

wie bisher diese Kosten von allen Wohnungseigentümern getragen werden, sondern ausschließlich von den Teileigentümern der insgesamt 20 Doppelparker gemeinschaftlich. Der Kläger war mit dieser Entscheidung nicht einverstanden und erhob Anfechtungsklage gegen diesen Beschluss.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Verteilung der für die Doppelparker anfallenden Kosten weder nichtig noch anfechtbar ist. Denn die Vorschrift des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG, wonach die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine abweichende Verteilung beschließen können, begründet eine Beschlusskompetenz auch dann, wenn dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert wird.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes entspricht der Beschluss auch ordnungsgemäßer Verwaltung. Dabei unterstreicht der Bundesgerichtshof einen weiten Gestaltungsspielraum der Wohnungseigentümer, welches ein Selbstorganisationsrecht haben. Dabei dürfen die Wohnungseigentümer jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt.

Berücksichtigt die beschlossene Kostenverteilung den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs, so entspricht dies auch ordnungsgemäßer Verwaltung. Nachdem nur die Teileigentümer der Doppelparker mit Kosten belastet werden, die im Gegensatz zu den übrigen Wohnungseigentümern auch einen Nutzen aus der Erhaltung der Doppelparker haben, ist ein solcher Beschluss nicht zu beanstanden. Auch das Rückwirkungsverbot steht dem nicht entgegen, nachdem bei typisierender Betrachtung die Teileigentümer nicht darauf vertrauen konnten, dass die gesetzlichen Öffnungsklauseln dauerhaft unverändert bleiben und die Mehrheitsmacht nicht erweitert wird. Man muss nämlich mit Änderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen rechnen, so der Bundesgerichtshof.

In einem weiteren Fall war ein Fenster im Dachgeschoss der Wohnung des Klägers defekt. In einer Versammlung der Eigentümer fassten diese den Beschluss, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden defekten Dachflächenfenster im Bereich des Sondereigentums des Klägers auszutauschen und eine Fachfirma zu beauftragen. Sie beschlossen weiter, dass der Kläger und zwar abweichend von der bisherigen Regelung die Kosten des Fensteraustausches allein zu tragen hat. Auch diesen Beschluss hält der Bundesgerichtshof für ordnungsgemäß. Er berücksichtigt nämlich die alleinige Gebrauchsmöglichkeit des Klägers.

Die Eigentümer mussten bei dieser Beschlussfassung nicht zugleich eine Regelung für die

Behandlung künftiger gleichgelagerter Fälle treffen. Denn es ergibt sich bereits aus dem Wortlaut und Entstehungsgeschichte des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG, dass eine solche Regelung nicht erforderlich ist. Auch für den wirkungsvollen Rechtsschutz der Wohnungseigentümer ist eine andere Betrachtung nicht geboten, so der BGH. Ob und in welcher Art und Weise in Folgebeschlüssen die zuvor für einzelne Instandsetzungsmaßnahmen beschlossene Änderung der Kostenverteilung zu berücksichtigen ist, kann nämlich nicht hypothetisch für künftige Fälle beurteilt werden, sondern nur für eine konkrete Maßnahme und einen gefassten konkreten Beschluss.

Der BGH stärkt die Mehrheitsmacht der Eigentümer und vereinfacht damit im Vergleich zur alten Rechtslage die Handhabung von Kostenregelungen erheblich.

BGH, Urteile vom 22.03.2024 - V ZR 81/23 und V ZR 87/23



WOHNRAUMMIETRECHT
bekommen

■ Neues und Bekanntes zu Quotenabgeltungsklauseln

Der Bundesgerichtshof hat bereits im Urteil vom 18.03.2015 (VIII ZR 242/13) sogenannte Quotenabgeltungsklauseln, die formularvertraglich vereinbart worden sind, für unwirksam erachtet. In solchen Quotenabgeltungsklauseln wird der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses bei noch nicht fälligen Schönheitsreparaturen verpflichtet, Kosten gemäß dem Anteil zu tragen, der dem Grad der Abnutzung entspricht.

Nachdem das Mietverhältnis beendet war, zog der Vermieter von der Kaution einen Betrag von EUR 1.253,34 ab. Damit war der Mieter nicht einverstanden und erhob Klage. Der Bundesgerichtshof bestätigt zunächst seine Rechtsprechung aus dem Jahr 2015, wonach solche Quotenabgeltungsklauseln, wenn sie formularvertraglich vereinbart werden, unwirksam sind, da diese eine unangemessene Benachteiligung darstellen. Es wird nämlich durch diese Klauseln verlangt, dass zur Ermittlung der auf den Mieter bei Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrere hypothetische Betrachtungen angestellt werden müssen und eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht möglich ist.

Der Vermieter hat jedoch eingewendet, dass die Quotenabgeltungsklausel in seinem Mietvertrag individualvertraglich vereinbart worden ist. In diesem Fall ist es möglich, eine Quotenabgeltungsklausel wirksam zu vereinbaren. Eine solche Vereinbarung ist auch durch § 556 Abs. 4 BGB nicht ausgeschlossen. Diese Vorschrift schließt Abweichungen von gesetzlichen Regelungen zu Betriebskosten aus. Die Tragung von Kosten im Rahmen einer Schönheitsreparatur stellen aber keine Betriebskosten dar, so der Bundesgerichtshof. Schönheitsreparaturen sind kein Regelungsinhalt von § 556 BGB. Vielmehr ist die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB betroffen. Diese Regelung ist aber dispositiv. Abweichende Regelungen sind damit möglich.

Nachdem das Berufungsgericht keine Feststellungen dazu getroffen hat, ob eine individualvertragliche Vereinbarung vorliegt, wurde der Rechtsstreit an dieses zurückverwiesen. Der Bundesgerichtshof bestätigt damit, dass die Unwirksamkeit von Quotenabgeltungsklauseln allein im Anwendungsbereich der allgemeinen Geschäftsbedingungen gilt, wo ein strenger Wirksamkeitsmaßstab anzulegen ist. Individualvertraglich herrscht dagegen Vertragsfreiheit.

BGH, Urteil vom 06.03.2024 - VIII ZR 79/22