



Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen  
Region Süd e.V.  
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:  
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München  
Geschäftsstelle Stuttgart:  
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart  
[www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

## Pressemeldung

PN 40/29.04.2024

### Individualvertraglich vereinbarte Quotenabgeltung kann wirksam sein

**BGH, Urt. v. 06.03.2024 - VIII ZR 79/22**

#### Zum Sachverhalt:

Die Mieter einer Wohnung verlangten die Rückzahlung der Kautions. Zuvor hatte der Vermieter mit Ansprüchen aus einer Quotenabgeltungsvereinbarung aufgerechnet. Diese Vereinbarung hatte der Vermieter mit dem Vormieter der klagenden Mieter getroffen, welche in den Vertrag eingetreten waren. Zur Quotenregelung war die Übernahme vereinbart. Das sollte nach dem Wortlaut ausdrücklich verhandelt worden sein, wobei als Alternative die Zahlung einer um 80 Euro erhöhten Miete ohne Abwälzung der Schönheitsreparaturlast und Quotenabgeltung angeboten worden sein soll. Das Landgericht hat der Kautionsrückzahlungsklage in voller Höhe stattgegeben, weil es die Quotenvereinbarung für unwirksam hielt.

#### Aus den Gründen:

Zu Unrecht! Der BGH folge dem Landgericht nur insoweit, als es eine formularvertragliche Quotenabgeltung für unwirksam erachtet hat. Diese benachteilige die Mieter unangemessen, weil sie mehrere hypothetische Betrachtungen zur Ermittlung der Kostenlast verlangt. Anders als das Landgericht vertritt der BGH jedoch die Auffassung, dass eine individuell vereinbarte Quotenabgeltung wirksam sein könne. Das Verbot, von den gesetzlichen Regelungen über Betriebskosten abzuweichen (§ 556 Abs. 4 BGB), stünde dem nicht entgegen, da es sich gerade nicht um Betriebskosten handeln würde. Die Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen und zur anteiligen Tragung derer Kosten aufgrund der Quotenabgeltungsklausel betreffe vielmehr die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Diese Bestimmung sei dispositiv. Die Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen könne daher sowohl im Wege Allgemeiner Geschäftsbedingungen als auch individualvertraglich auf den Mieter übertragen werden. Hiervon ausgehend könne eine Quotenabgeltungsklausel individualvertraglich wirksam vereinbart werden. Für den vorliegenden Rechtsstreit kam es deshalb darauf an, ob die Parteien die Quotenabgeltungsklausel individuell ausgehandelt haben. Dazu müsste der Verwender die betreffende Klausel inhaltlich ernsthaft zur Disposition gestellt und sich deutlich und ernsthaft zur gewünschten Änderung der Klausel bereit erklärt haben. Allein die erfolgte Eröffnung von Wahlmöglichkeiten zwischen mehreren vorformulierten Vertragsbedingungen mache die vom Vertragspartner gewählte Alternative grundsätzlich noch nicht zu einer Individualabrede. Vielmehr

müsse auch der Mieter Gelegenheit erhalten, alternativ eigene Textvorschläge mit der effektiven Möglichkeit ihrer Durchsetzung einzubringen.

**Praxishinweis:**

Quotenabgeltungen sind nach aktueller Rechtsprechung des BGH individualvertraglich wirksam, aber wegen des dafür nötigen Aufwands der individuellen Abrede sehr selten.

**Pressekontakt**

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: [presse@ivd-sued.net](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)