

Wichtige Klarstellung zu Formulklauseln im Mietvertrag: Wann ist eine Klausel „gestellt“ i.S.d. § 305 Abs.1 Satz 1 BGB?

BGH, Urteil vom 20. Januar 2016 – VIII ZR 26/15¹

Wohnraummietverträge sind in aller Regel Formularverträge. Deshalb verwundert es nicht, dass die Streitfragen sich häufig weniger am eigentlichen materiellen Mietrecht als vielmehr an der Schnittstelle zum Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen entzünden; das gilt für alle möglichen Klauseln, insbesondere über Schönheitsreparaturen und Betriebskosten, aber ebenso für Vereinbarungen über einen Kündigungsverzicht, Kleinreparaturen oder die Tierhaltung. Von der rechtlichen Einordnung einer Klausel als Allgemeine Geschäftsbedingung (Formularklausel) oder als sog. Individualvereinbarung hängt häufig die Wirksamkeit der betreffenden Regelung ab, vor allem, ob der strenge Prüfungsmaßstab des § 307 BGB anzuwenden ist.

Nur zur Erinnerung – § 305 Abs.1 Satz 1 BGB enthält folgende Definition:

Allgemeine Geschäftsbedingungen sind alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss des Vertrages stellt.“

Der Fall:

Im Zusammenhang mit einem Fall aus dem Kaufrecht, aber dennoch auch für das Mietrecht sehr interessant, hat der BGH kürzlich die Frage geklärt, wann eine Formulklausel i.S.d. § 305 Abs.1 Satz 1 BGB „gestellt“ ist und damit den strengen Regeln für die Auslegung und Prüfung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (§§ 305c, 307 BGB) unterliegt. In jenem Fall hatte die Verkäuferin (ein pharmazeutisches Unternehmen) der Käuferin (einer Arzneimittelgroßhändlerin) vorformulierte Vertragsbedingungen, die u.a. eine Vertragsstrafenregelung enthielten, mit folgendem Anschreiben übersandt:

„Anbei erhalten Sie den Vertrag... in zweifacher Ausfertigung. Wenn Sie mit dem Inhalt einverstanden sind, bitten wir Sie, beide Exemplare zu unterschreiben und an uns zurückzusenden... Falls Sie Anmerkungen oder Änderungswünsche haben, lassen Sie uns dies bitte wissen...“

Der Vertrag wurde ohne irgendwelche Änderungen abgeschlossen. Später forderte die Verkäuferin von ihrer Vertragspartnerin eine Vertragsstrafe.

¹NZM 2016, 214 = NJW 2016, 1230

Die Entscheidung:

In den recht konzentrierten, aber umfassenden und deshalb sehr lesenswerten Gründen der Entscheidung legt der BGH dar, dass die Vertragsstrafenklausel von der Verkäuferin *gestellt* war i.S.d. § 305 Abs.1 Satz 1 BGB, weil sie (die Verkäuferin)

durch die bloße Frage nach „Anmerkungen und Änderungswünschen“ der anderen Seite nicht eine tatsächliche Gelegenheit eröffnet habe, alternativ eigene Textvorschläge mit der effektiven Möglichkeit ihrer Durchsetzung in die Verhandlung einzubringen.

Dass die Käuferin von einer etwaigen Verhandlungs- und Gestaltungsmöglichkeit keinen Gebrauch gemacht hat, ändert deshalb nichts am Tatbestandsmerkmal des „Stellens“ einer Vertragsbedingung und an der Verwendereigenschaft der Verkäuferin.²

Durch dieses „Ungleichgewicht“ der Vertragspartner unterscheidet sich der jetzt entschiedene Fall von einem *Urteil des Senats vom 17. Februar 2010*³, in dem es um die Verwendung eines vorformulierten Vertragsmusters für einen Gebrauchtwagenkauf durch zwei Privatleute ging. Dort hatten sich die Parteien „auf Augenhöhe“ darüber verständigt, dass für den Kaufabschluss ein entsprechendes Vertragsformular verwendet werden sollte, wobei es dem Käufer frei stand, ein Formular eigener Wahl mitzubringen. Verwendet wurde schließlich ein von der Verkäuferin aus dem Internet beschafftes Vertragsmuster. Mit dem Sachverhalt des aktuellen Urteils ist jener Fall deshalb nicht zu vergleichen.

Diese Grundsätze des Urteils vom Januar 2016 gelten ohne Einschränkung auch für formalmäßige Vereinbarungen in Wohnraummietverträgen. Der Vermieter bewegt sich somit bei der Verwendung eines Formular-Mietvertrages in aller Regel im „gefährlichen“ Bereich des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (§§ 305 ff BGB). Die Annahme einer im einzelnen ausgehandelten sog. Individualvereinbarung, der lediglich durch das Verbot der Gesetzes- oder Sittenwidrigkeit (§§ 134, 138 BGB) Grenzen gezogen sind, scheidet nach der Rechtsprechung des BGH in Wohnraummietsachen praktisch vollständig aus.

Leitsatz:

Ein Stellen von Vertragsbedingungen liegt nicht vor, wenn die Einbeziehung vorformulierter Vertragsbedingungen in einen Vertrag auf einer freien Entscheidung desjenigen beruht, der vom anderen Vertragsteil mit dem Verwendungsvorschlag konfrontiert wird. Dazu ist es erforderlich, dass er in der Auswahl der in Betracht kommenden Vertragstexte frei ist und insbesondere Gelegenheit erhält, alternativ eigene Textvorschläge mit der effektiven Möglichkeit ihrer Durchsetzung in die Verhandlungen ein-

² aaO RNr. 23 ff

³ VIII ZR 67/09, BGHZ 184, 259; NJW 2010, 1131 = ZMR 2010, 519

zubringen (Bestätigung von BGH, Urteil vom 17. Februar 2010, VIII ZR 67/09...). Danach entfällt ein Stellen von Vertragsbedingungen nicht bereits dann, wenn die vorformulierten Vertragsbedingungen dem anderen Vertragsteil mit der Bitte übersandt werden, Anmerkungen oder Änderungswünsche mitzuteilen.

Der – fast identische – Leitsatz zu dem oben erwähnten Urteil vom 17. Februar 2010 lautet:

1. Ein Stellen von Vertragsbedingungen liegt nicht vor, wenn die Einbeziehung vorformulierter Vertragsbedingungen in einen Vertrag auf einer freien Entscheidung desjenigen beruht, der vom anderen Vertragsteil mit dem Verwendungsvorschlag konfrontiert wird. Dazu ist es erforderlich, dass er in der Auswahl der in Betracht kommenden Vertragstexte frei ist und insbesondere Gelegenheit erhält, alternativ eigene Textvorschläge mit der effektiven Möglichkeit ihrer Durchsetzung in die Verhandlungen einzubringen.

2. Sind Vertragsbedingungen bei einvernehmlicher Verwendung eines bestimmten Formulartextes nicht im Sinne von § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB gestellt, finden die §§ 305 ff. BGB auf die Vertragsbeziehung keine Anwendung.

Anmerkungen:

Die beiden Urteile machen einmal mehr deutlich, dass in der Praxis der Wohnraummiete die „Flucht“ aus dem strengen Regime des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen nahezu ausgeschlossen ist. Auch ein Fall, in dem der BGH kürzlich die Annahme einer Individualvereinbarung (über einen Kündigungsverzicht) ausnahmsweise für möglich gehalten hat⁴, bestätigt diese Regel; dort hatten die Parteien tatsächlich eingehend über das Ob und die Folgen eines befristeten Kündigungsverzichts, der auf Veranlassung der Vermieterin in den Mietvertrag aufgenommen werden sollte, verhandelt. Aber auch in jenem Fall hatten die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanzen dem BGH nicht ausgereicht, um die Frage in der einen oder anderen Richtung zu beantworten, mit der Folge, dass der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und das Verfahren zur neuen Verhandlung an das Landgericht zurückverwiesen hat.

⁴ Urteil vom 7. Oktober 2015 – VIII ZR 93/15, Grundeigentum 2016, 253 = WuM 2016, 170 = NJW 2016, 866 = NZM 2016, 192 = DWW 2016, 99 = ZMR 2016, 282