

Neues vom Bundesgerichtshof / aus der Rechtsprechung

Vertragsklauseln - Allgemeine Geschäftsbedingungen oder Individualabreden?

Allgemeine Geschäftsbedingungen sind für eine Vielzahl von Verträgen - mindestens drei - vorformulierte Vertragsbedingungen. Klauseln in Mietverträgen, vor allem in Formularymietverträgen, sind normalerweise Allgemeine Geschäftsbedingungen. Zum Schutz der Verbraucher gibt es strenge Bestimmungen im Gesetz, wann derartige Klauseln wirksam sind und wann nicht. Im Gegensatz dazu gibt es auch Verträge bzw. Vertragsklauseln, die auf einer individuellen Absprache der Vertragsparteien beruhen. Individualabsprachen oder -vereinbarungen unterliegen nicht den strengen gesetzlichen Anforderungen, sind in der Regel wirksam. Die Abgrenzung ist mitunter schwierig, vor allem, wenn es um tatsächliche oder vermeintliche Individualabsprachen in einem Formularymietvertrag geht.

Der Bundesgerichtshof (BGH XI ZR 291/16) hat dazu jetzt entschieden: Voraussetzung für eine Individualabsprache ist, dass derjenige, der den Vertrag vorlegt, die betreffende Vertragsklausel inhaltlich ernsthaft zur Disposition stellt und sich deutlich und ernsthaft zur gewünschten Änderung der Klausel bereiterklärt. Beweisen muss das im Zweifel der Verwender selbst, das heißt der Vermieter. Die Eröffnung einer Wahlmöglichkeit zwischen mehreren vorformulierten Vertragsbedingungen begründet danach grundsätzlich noch keine Individualabrede. Vielmehr muss auch hier der Vertragspartner des Klauselverwenders, also der Mieter, Gelegenheit erhalten, alternativ eigene Textvorschläge mit der effektiven Möglichkeit ihrer Durchsetzung einzubringen.

In dem zu entscheidenden Fall ging es um einen Darlehensvertrag, der von der Sparkasse gestellt wurde. Dem Kreditnehmer wurde eine Darlehensvariante ohne Bearbeitungsprovision zum marktüblichen Zins und eine Darlehensvariante mit Bearbeitungsprovision zu einem günstigeren Zins angeboten. Auch wenn unter diesen zwei Varianten frei gewählt werden kann, die ausgewählte Klausel bleibt eine Allgemeine Geschäftsbedingung, ist keine Individualvereinbarung.

Aktuelle Infos

- **Grundsteuer:** Klar ist nach einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes, dass die Grundsteuer auf eine neue Grundlage gestellt werden muss. Streit besteht aber zwischen den Koalitionsparteien CDU/CSU und SPD, zwischen Bund und Ländern und innerhalb der Länder selbst darüber, wie eine derartige Grundsteuerreform aussehen, anhand welcher Kriterien die Grundsteuer berechnet werden soll. Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes sollten vor allem die Größe und der Wert des Grundstücks die Grundlagen für die Grundsteuer bilden. Gleichgültig aber, ob man die Fläche, den Bodenwert, den Immobilienwert, die Miethöhe oder eine Kombination dieser Kriterien für die Berechnung der Grundsteuer auswählt - die Grundsteuer darf im Mietwohnungsbereich nicht länger vom Mieter gezahlt werden müssen. Die Position „Grundsteuer“ ist aus dem Betriebskostenkatalog ersatzlos zu streichen.
- **Die fairsten Wohnungsunternehmen 2019:** Erstmals hat das Analysehaus ServiceValue in Zusammenarbeit mit Focus-Money die Fairness deutscher Wohnungsunternehmen untersucht. Kriterien für die Befragung von 1.006 Kunden waren: Faire Wohnungsvermittlung, faire Mietbetreuung, fairer Mietservice, faire Mietkosten, faire Wohnobjekt- und Umfeldgestaltung sowie Nachhaltigkeit. Von 21 untersuchten Wohnungsunternehmen wurden 11 mit den Gütesiegeln „gut“ und „sehr gut“ ausgezeichnet. Die fairsten Wohnungsunternehmen mit dem Gütesiegel „sehr gut“ waren: ABG Frankfurt-Holding, Degewo, GESOBAU, HOWOGE, Innmeo-Wohnservice und Nassauische Heimstätte/Wohnstadt. 5 Unternehmen erhielten das Gütesiegel „gut“: GAG Immobilien, Gewobag, GWH Wohnungsgesellschaft Hessen, Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft und Vivawest. Den stärksten Eindruck hinterließen die Wohnungsunternehmen im Bereich der Wohnungsvermittlung. Dagegen wurde die Kategorie Mietkosten nur unterdurchschnittlich beurteilt.

Mieter-Tipp

Keine Mieterhöhung mit Vergleichszahlen eines Internetportals

Eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete kann nur mit einem Mietspiegel, einem Sachverständigengutachten oder drei Vergleichswohnungen wirksam begründet werden. Eine Mieterhöhung, die sich auf Vergleichszahlen eines Internetportals stützt, ist formell unwirksam (AG München 472 C 23258/17).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



Neu · Neu · Neu
Das Mieter-Handbuch
DIN A4, 140 Seiten + rund 100 Seiten mit Vordrucken, 14,90 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon
2018/2019
700 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)