



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 245/22

vom

8. April 2025

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 8. April 2025 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Bünge, die Richterinnen Dr. Liebert, die Richter Dr. Schmidt und Dr. Reichelt sowie die Richterin Dr. Böhm

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die Revision der Beklagten durch einstimmigen Beschluss nach § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

I.

1 Die Klägerin war Mieterin einer Wohnung der Beklagten, die gemäß der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt.

2 Nach dem am 10. Februar 2017 geschlossenen Mietvertrag sollte das Mietverhältnis zum 1. Februar 2017 beginnen und auf unbestimmte Zeit laufen.

3 Der Mietvertrag enthielt unter anderem folgende Regelungen:

"§ 2 Mietdauer und Kündigung

[...]

2. Der Mietvertrag kann mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende, auf Wunsch des Mieters jedoch frühestens zum Ablauf von 24 Monaten seit Mietbeginn, gekündigt werden (Mindestlaufzeit: 24 Monate) und nicht erst nach 48 Monaten, wie eigentlich vom Vermieter gewünscht.

[...]

Wird die Wohnung zurückgegeben, bevor die Schönheitsreparaturen fällig sind, verpflichtet sich der Mieter für das Entgegenkommen des Vermieters hinsichtlich der Verkürzung der Mindestlaufzeit anteilige Kosten für die Schönheitsreparaturen - einschließlich voraussichtlicher Mehrwertsteuer - entsprechend dem Kostenvoranschlag des Vermieters oder eines vom Vermieter eingeholten Kostenvoranschlags eines Fachbetriebes oder eines Bauingenieurs zu zahlen, die dem Grad der durch sie erfolgten Abnutzung der jeweiligen Teilbereiche der Wohnung entsprechen. [...]

[...]

Die Parteien sind sich darüber einig, dass bei der vorstehenden Verkürzung der Mindestlaufzeit die Wirksamkeit der Verpflichtung des Mieters zur Durchführung fälliger Schönheitsreparaturarbeiten sowie insbesondere [die] Verpflichtung zur Übernahme anteiliger diesbezüglicher Kosten bei Auszug vor Fälligkeit von besonderer Bedeutung sind. [...]

[...]

§ 11 Schönheitsreparaturen

1. Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt auf eigene Kosten der Mieter. [...]

[...]

7. Besteht das Mietverhältnis bei Auszug der Mieter schon länger als ein Jahr oder liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als ein Jahr zurück, und endet das Mietverhältnis vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen, sind

die Mieter verpflichtet, anteilige Kosten für die Schönheitsreparaturen - einschließlich voraussichtlicher Mehrwertsteuer - entsprechend eines Kostenvoranschlags des Vermieters oder eines vom Vermieter eingeholten Kostenvoranschlags eines Fachbetriebes oder eines Bauingenieurs zu zahlen, die dem Grad der durch sie erfolgten Abnutzung der jeweiligen Teilbereiche der Wohnung entsprechen. [...]"

4 Zudem war im Mietvertrag eine Staffelmietvereinbarung enthalten, nach der sich die monatliche Nettokaltmiete von anfangs 713 € zum 1. März eines jeden Jahres erhöhen sollte und für den Zeitraum ab März 2019 auf 795 € belief. Die Beklagte hatte bereits mit dem vorherigen Mieter der Wohnung eine Staffelmiete vereinbart; der Mietvertrag aus dem Jahr 2014 sah zum Zeitpunkt des Auszugs des Vormieters eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 713 € vor, die sich nachfolgend jährlich weiter erhöhen und für die Zeit ab Januar 2019 804 € betragen sollte.

5 Mit Schreiben vom 25. Februar 2019 rügte die Klägerin gegenüber der Beklagten unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB), soweit die vereinbarte und von ihr auch gezahlte Nettokaltmiete mehr als monatlich 713 € betrug.

6 Das Mietverhältnis der Parteien endete am 31. März 2020. Die Beklagte lehnte die Rückzahlung der Mietkaution in Höhe eines Teilbetrags von 700,65 € unter Verweis auf von der Klägerin nach dem Mietvertrag anteilig zu tragende Kosten für die Durchführung von Schönheitsreparaturen ab.

7 Die auf Rückerstattung der für die Monate März 2019 bis März 2020 gezahlten Miete in Höhe eines Teilbetrags von monatlich jeweils 82 € (795 € - 713 €), insgesamt 1.066 €, sowie auf Rückzahlung des Kautionsbetrags in Höhe von 700,65 €, jeweils nebst Zinsen, gerichtete Klage hat vor dem Amtsgericht - mit Ausnahme eines Teils der Zinsen - Erfolg gehabt. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

8 Das Berufungsgericht (LG Berlin, WuM 2023, 694) hat zur Begründung seiner Entscheidung - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - ausgeführt:

9 Die Klägerin habe einen Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete in Höhe des geltend gemachten Teilbetrags gemäß § 556d Abs. 1, 2, § 556g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB aF, § 557a Abs. 4, § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB in Verbindung mit der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung sowie Art. 229 § 49 Abs. 2 EGBGB. Das Amtsgericht habe bei der Bestimmung der preisrechtlich zulässigen Miete, die keinen Bedenken begegne und von der Berufung hinsichtlich der im Ausgangspunkt zugrunde gelegten ortsüblichen Vergleichsmiete auch nicht gesondert angegriffen werde, zutreffend erkannt, dass die im Mietvertrag getroffene Vereinbarung über die Nettokaltmiete sowie die vereinbarten Mietzinsstaffeln unwirksam seien, soweit sie die höhere Vormiete von 713 € überschritten. Die erst nach der Beendigung des Vormietverhältnisses eintretenden weiteren Staffelmieterhöhungen seien im Rahmen des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB nicht zu berücksichtigen. Mit diesem am eindeutigen Wortlaut der aufgrund ihres Ausnahmeharakters eng auszulegenden Norm orientierten Ergebnis sei auch der vom Gesetzgeber bezweckte Bestandsschutz für den Vermieter gewährleistet; dieser habe hinsichtlich der Mietstaffeln, die wegen des früheren Mietendes nicht mehr zum Tragen gekommen seien, noch keine ausnahmsweise schutzwürdige Vermögensposition erlangt.

10 Die Klägerin habe zudem einen fälligen Anspruch auf Rückzahlung der restlichen Kautions, da der Beklagten keine Gegenansprüche aus der im Mietvertrag vereinbarten Quotenabgeltungsklausel zustünden. Zutreffend sei das Amtsgericht davon ausgegangen, dass es sich bei der in § 2 Ziffer 2, § 11 Ziffer 7 des Mietvertrags enthaltenen Regelung um eine Allgemeine Geschäftsbedingung im

Sinne von § 305 Abs. 1 BGB handele, die gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam sei. Nicht zu folgen sei der Ansicht der Berufung, wonach es sich insbesondere aufgrund der der Klägerin eingeräumten Wahlmöglichkeit zwischen der ursprünglichen Vertragsversion, nach der die Schönheitsreparaturen entsprechend der gesetzlichen Regelung von der Beklagten zu tragen gewesen seien, und dem auf ausdrücklichen Wunsch der Klägerin auch hinsichtlich der verkürzten Mindestlaufzeit ihren Bedürfnissen angepassten und von ihr ohne Beanstandungen unbeeinflusst ausgewählten Vertragstext um eine ungeachtet der Vorformulierung beider Alternativen als Vertragsbedingung nach § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB ausgehandelte Regelung handele.

- 11 Nach der Rechtsprechung könne von einem Aushandeln im Sinne dieser Vorschrift nicht bereits aufgrund des rein formalen Umstands einer Auswahl aus mehreren vorformulierten Alternativen gesprochen werden. Der Verwender müsse vielmehr den in seinen Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltenen gesetzesfremden Kerngehalt inhaltlich ernsthaft zur Disposition stellen und dem Verhandlungspartner Gestaltungsfreiheit zur Wahrung eigener Interessen mit zumindest der effektiven Möglichkeit, die inhaltliche Ausgestaltung der Vertragsbedingungen zu beeinflussen, einräumen. Gemessen hieran sei bereits nach dem eigenen Vorbringen der Beklagten nicht von einer Individualvereinbarung auszugehen. Die Beklagte habe sich lediglich darauf berufen, sie hätte über die veränderten Bestimmungen verhandelt, wenn die Klägerin diese von ihr durch den Wunsch einer abweichenden Abrede unter anderem bezüglich der Schönheitsreparaturen ausgelösten Änderungen von sich aus hinterfragt hätte. Damit habe die Beklagte aber ebenso wie mit der angebotenen Besprechung des geänderten zweiten Vertragsentwurfs nicht dargelegt, dass sie ihre Verhandlungsbereitschaft zu der hier streitigen Klausel verbunden mit dem Angebot der konkreten Möglichkeit einer Veränderung der Regelung im Interesse der Klägerin deutlich und

ernsthaft erklärt hätte. Zudem habe sich die Klägerin als Mietinteressentin schon angesichts des angespannten Wohnungsmarkts und des hierdurch entstehenden Drucks nicht in einer gleichberechtigten Verhandlungsposition befunden, die ihr ohne Weiteres eigene vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten im Sinne einer freien Verhandlung ermöglicht hätte.

12 Eine andere Beurteilung sei auch nicht deshalb gerechtfertigt, weil der Klägerin die Verkürzung der vertraglichen Mindestlaufzeit zugutekäme, zu welcher die Beklagte im Gesamtpaket mit der Übernahme der Schönheitsreparaturen durch die Klägerin bereit gewesen sei. Dies ändere nichts an der nachteiligen Wirkung der durch die Quotenabgeltungsklausel zudem erweiterten Schönheitsreparaturklausel, deren gesetzesfremder Kern nicht allein durch die damit verbundene Aufnahme einer dem Mieter entgegenkommenden Klausel ernsthaft zur Disposition gestellt werde. Zudem beziehe sich ein Aushandeln jeweils nur auf bestimmte Vertragsbedingungen und könne auch nur bezogen auf die jeweilige Klausel zur Nichtanwendung der §§ 305 ff. BGB führen.

13 Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

II.

14 1. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht vor (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO) noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ZPO).

- 15 a) Das Berufungsgericht hat die Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung der Fragen zugelassen, ob bei der Ermittlung der Vormiete im Sinne des § 556e Abs. 1 BGB die im Vormietverhältnis vereinbarten, wegen dessen Beendigung aber nicht mehr wirksam gewordenen weiteren Staffelmietserhöhungen zu berücksichtigen seien und wann im Falle einer Auswahlentscheidung des Vertragspartners für die vorformulierte streitgegenständliche Vertragsvariante ein Aushandeln im Sinne von § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB gegeben sei.
- 16 b) Die vom Berufungsgericht angenommene grundsätzliche Bedeutung kommt der vorliegenden Rechtssache im Hinblick auf keine dieser Fragen zu.
- 17 aa) Grundsätzliche Bedeutung hat eine Rechtssache, wenn sie eine entscheidungserhebliche, klärungsbedürftige und klärungsfähige Rechtsfrage aufwirft, die sich in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen kann und deswegen das abstrakte Interesse der Allgemeinheit an der einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts berührt, das heißt allgemein von Bedeutung ist (st. Rspr.; vgl. nur Senatsbeschluss vom 25. Juni 2024 - VIII ZR 203/23, juris Rn. 12 mwN).
- 18 bb) Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt.
- 19 (1) Es kann dahingestellt bleiben, ob die Frage nach der Heranziehung im Vormietverhältnis vereinbarter, bei dessen Beendigung aber noch nicht wirksam gewordener Mietstaffeln als von dem vorherigen Mieter der Wohnung zuletzt geschuldete Miete im Sinne des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB im Zeitpunkt der Entscheidung des Berufungsgerichts angesichts des von ihm als eindeutig bezeichneten Wortlauts der Vorschrift und des von ihm angeführten (einhelligen) Schrifttums klärungsbedürftig gewesen ist. Sie ist jedenfalls mit dem - nach Erlass des Berufungsurteils ergangenen - Senatsurteil vom 18. Dezember 2024 (VIII ZR 16/23, NZM 2025, 247 Rn. 21 f., zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt) in dem

vom Berufungsgericht angenommenen Sinne entschieden (vgl. zu dem bei § 552a ZPO maßgeblichen Zeitpunkt BGH, Beschlüsse vom 20. Januar 2005 - I ZR 255/02, NJW-RR 2005, 650 unter II 1 mwN; vom 9. September 2014 - IV ZR 99/12, juris Rn. 6 f.; vom 21. Februar 2023 – VIII ZR 106/21, juris Rn. 16).

20 (2) Auch die weitere vom Berufungsgericht zur Begründung seiner Zulassungsentscheidung angeführte Frage nach den an ein Aushandeln von Vertragsbedingungen im Sinne von § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB zu stellenden Anforderungen ist weder im Allgemeinen noch bezogen auf den Fall einer dem Vertragspartner des Verwenders eingeräumten Auswahl zwischen verschiedenen vorformulierten Vertragsvarianten klärungsbedürftig. Sie lässt sich anhand der gefestigten - und vom Berufungsgericht auch zitierten - höchstrichterlichen Rechtsprechung beantworten (zu den allgemeinen Anforderungen vgl. nur BGH, Urteile vom 26. März 2015 - VII ZR 92/14, BGHZ 204, 346 Rn. 33; vom 28. Juli 2015 - XI ZR 434/14, BGHZ 206, 305 Rn. 23; vom 6. März 2024 - VIII ZR 79/22, NZM 2024, 376 Rn. 24; Beschlüsse vom 20. November 2012 - VIII ZR 137/12, WuM 2013, 293 Rn. 7; vom 19. März 2019 - XI ZR 9/18, NJW 2019, 2080 Rn. 14; jeweils mwN; zur Auswahlmöglichkeit vgl. nur BGH, Urteile vom 7. Februar 1996 - IV ZR 16/95, NJW 1996, 1676 unter II 2 a; vom 17. Februar 2010 - VIII ZR 67/09, BGHZ 184, 259 Rn. 18 [zum Stellen von Vertragsbedingungen]; vom 10. Oktober 2013 - VII ZR 19/12, NJW 2014, 206 Rn. 19 f.; vom 6. März 2024 - VIII ZR 79/22, aaO; jeweils mwN). Einen weitergehenden abstrakten Klärungsbedarf wirft der Streitfall nicht auf.

21 2. Die - ohne Verstoß gegen Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG durch die Einzelrichterin zugelassene (vgl. Senatsbeschluss vom 25. April 2023 - VIII ZR 184/21, juris Rn. 20 mwN) - Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg (§ 552a Satz 1 ZPO).

- 22 a) Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei einen Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte auf Rückzahlung der in den Monaten März 2019 bis März 2020 gezahlten Miete in Höhe eines Teilbetrags von monatlich jeweils 82 € (795 € - 713 €) gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB in Verbindung mit § 557a Abs. 4 Satz 1, 2, § 556g Abs. 1 Satz 2, 3 BGB bejaht. Die diesen Zeitraum betreffende Staffelmietvereinbarung der Parteien ist wegen Verstoßes gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) in der seit dem 1. Juni 2015 geltenden Fassung in Verbindung mit der Ersten Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 (vgl. Art. 229 § 35 Abs. 1 EGBGB) unwirksam, soweit die vereinbarte Nettokaltmiete einen Betrag von monatlich 713 € überschreitet.
- 23 aa) Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht angenommen, dass die Beklagte eine - wie hier bei Beginn der in Rede stehenden Mietstaffel zum 1. März 2019 (vgl. § 557a Abs. 4 Satz 2 BGB) - den zulässigen Höchstbetrag nach der Vorschrift des § 556d Abs. 1 BGB übersteigende Miete maximal bis zur Höhe der von dem vorherigen Mieter der Wohnung zuletzt geschuldeten monatlichen Nettokaltmiete verlangen kann (§ 556e Abs. 1 Satz 1 BGB). Nach den rechtsfehlerfrei getroffenen und von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts wurde von dem vorherigen Mieter der Wohnung bei Beendigung des Vormietverhältnisses entsprechend der dort getroffenen Staffelmietvereinbarung eine Nettokaltmiete von monatlich 713 € gezahlt. Diese ist nicht ihrerseits an den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB zu messen, die erst nach dem Abschluss des Vormietvertrags im Jahr 2014 in Kraft getreten sind (vgl. Art. 229 § 35 Abs. 1 EGBGB).
- 24 bb) Soweit die Revision weitergehend meint, im Falle einer im Vormietverhältnis getroffenen Staffelmietvereinbarung sei aus Gründen des Bestandsschutzes nicht (lediglich) die vom vorherigen Mieter zuletzt gezahlte Nettokaltmiete,

sondern vielmehr die für den nun in Rede stehenden Zeitraum vereinbarte (künftige) Mietstaffel - vorliegend demnach eine Nettokaltmiete von monatlich 804 € - maßgeblich, trifft dies nicht zu. Diese Mietstaffel war wegen der zuvor erfolgten Beendigung des Vormietverhältnisses nicht mehr zur Geltung gelangt, weshalb der vorherige Mieter den genannten Betrag der Beklagten auch nicht im Sinne des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB "zuletzt schuldete". Die Heranziehung einer solchen späteren Mietstaffel stünde nicht nur im Widerspruch zum Wortlaut der als Ausnahmenvorschrift eng auszulegenden Norm, sondern auch zum Regelungswillen des Gesetzgebers, wie er sich aus den Gesetzesmaterialien zum Mietrechtsnovellierungsgesetz ergibt (vgl. hierzu Senatsurteil vom 18. Dezember 2024 - VIII ZR 16/23, NZM 2025, 247 Rn. 21 f. mwN, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).

25 b) Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht zudem einen (fälligen) Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte auf Rückzahlung der Mietkaution (§ 551 BGB in Verbindung mit der zwischen den Mietvertragsparteien getroffenen Sicherungsabrede) in Höhe des von der Beklagten einbehaltenen Betrags von 700,65 € bejaht. Denn der Beklagten steht ihrerseits kein Anspruch gegen die Klägerin gemäß § 535 Abs. 1 BGB in Verbindung mit der zwischen den Parteien in § 2 Ziffer 2 in Verbindung mit § 11 Ziffer 7 des Mietvertrags vereinbarten Quotenabgeltungsklausel auf Zahlung der für die Renovierung der Wohnung (anteilig) aufzuwendenden Kosten zu, mit dem sie wirksam gemäß §§ 387, 389 BGB hätte aufrechnen können.

26 aa) Die Revision stellt nicht in Abrede, dass die von den Parteien im Mietvertrag vereinbarte Quotenabgeltungsklausel, die der Klägerin als Mieterin der Wohnung einen Teil der zukünftig entstehenden Kosten für Schönheitsreparaturen für den Fall auferlegt, dass das Mietverhältnis - wie hier - vor Fälligkeit der ihr

nach der mietvertraglichen Vereinbarung zukommenden Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen endet, dann unwirksam ist - und damit ein aufrechenbarer Gegenanspruch der Beklagten nicht besteht -, wenn es sich bei dieser Vereinbarung um eine Allgemeine Geschäftsbedingung (§ 305 Abs. 1 Satz 1 BGB) handelt. Denn diese benachteiligt die Klägerin nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unangemessen, weil sie von ihr verlangt, zur Ermittlung der auf sie bei Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrere hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen (vgl. nur Senatsurteile vom 18. März 2015 - VIII ZR 242/13, BGHZ 204, 316 Rn. 24 ff.; vom 6. März 2024 - VIII ZR 79/22, NZM 2024, 376 Rn. 15).

27 bb) Entgegen der Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht aber auch rechtsfehlerfrei angenommen, dass es sich bei der im Mietvertrag enthaltenen und von der Beklagten vorformulierten Quotenabgeltungsklausel um eine Allgemeine Geschäftsbedingung im Sinne von § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB - und nicht um eine von den Parteien individuell ausgehandelte Vertragsklausel (§ 305 Abs. 1 Satz 3 BGB) - handelt.

28 (1) Die Revision macht ohne Erfolg geltend, der Klägerin seien entgegen der Annahme der Vorinstanzen von der Beklagten nicht zwei vorformulierte Vertragsklauseln - eine Fassung mit Schönheitsreparaturklausel sowie geringerer Miete und eine Fassung ohne eine solche Klausel sowie mit höherer Miete - zur Auswahl vorgelegt worden, sondern die Parteien seien auf der Grundlage eines der Klägerin präsentierten Mietvertragsentwurfs der Beklagten in Vertragsverhandlungen eingetreten und hätten sich individualvertraglich auf Abweichungen von diesem ersten Entwurf - eine von der Klägerin gewünschte Verkürzung der Laufzeit des Mietvertrags sowie eine Herabsetzung der monatlichen Nettokalt-

miete um 56 € im Gegenzug unter anderem zur Übernahme der Schönheitsreparaturen und zur Zahlung anteiliger Kosten für bei Auszug noch nicht fällige Schönheitsreparaturen durch die Klägerin - verständigt.

29 (a) Damit kann die Revision schon deshalb nicht durchdringen, weil es sich bei den von der Revision - als unrichtig - beanstandeten Ausführungen um tatbestandliche Feststellungen des Berufungsgerichts handelt. Hierzu zählen auch die in den Urteilsgründen getroffenen tatsächlichen Feststellungen. Diese sind dem Revisionsverfahren zugrunde zu legen, weil die Beklagte sie nicht im Wege eines Tatbestandsberichtigungsantrags nach § 320 ZPO angegriffen hat (vgl. nur Senatsurteil vom 23. März 2022 - VIII ZR 133/20, NZM 2022, 413 Rn. 28 f. mwN).

30 (b) War damit nach dem revisionsrechtlich zugrunde zu legenden Sachverhalt der Klägerin durch die Beklagte allein die Wahlmöglichkeit zwischen zwei von der Beklagten vorgegebenen und vorformulierten Vertragsbedingungen (einer mit und einer ohne Übernahme von Schönheitsreparaturen beziehungsweise einer anteiligen Kostenbeteiligung) eröffnet, so macht dies die von der Klägerin gewählte Alternative grundsätzlich noch nicht zu einer Individualabrede (vgl. BGH, Urteile vom 17. Februar 2010 - VIII ZR 67/09, BGHZ 184, 259 Rn. 18; vom 10. Oktober 2013 - VII ZR 19/12, NJW 2014, 206 Rn. 19 f.; [jeweils zum Stellen von Vertragsbedingungen]; vom 6. März 2024 - VIII ZR 79/22, NZM 2024, 376 Rn. 24; Erman/Looschelders, BGB, 17. Aufl., § 305 Rn. 21 mwN). Wie der Senat für eine vergleichbare Gestaltung bereits ausgeführt hat, genügt allein der Umstand, dass der Vermieter dem Mieter die Wahlmöglichkeit zwischen der Übernahme der Schönheitsreparaturen und der Zahlung einer niedrigeren Miete einerseits sowie einer höheren Mietzahlung bei Nichtausführung von Schönheitsreparaturen andererseits eingeräumt hat, nicht ohne Weiteres für ein Aushandeln

im Sinne des § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB und damit für das Vorliegen einer wirksamen (individualvertraglichen) Quotenabgeltungsklausel (vgl. Senatsurteil vom 6. März 2024 - VIII ZR 79/22, aaO Rn. 25).

31 (2) Ungeachtet dessen tragen die von der Revision angesprochenen Änderungen des (ersten) Vertragsentwurfs - die Verkürzung der Laufzeit des Mietvertrags, die Herabsetzung der Nettokaltmiete im Gegenzug zu einer Übernahme von Schönheitsreparaturen und diesbezüglicher anteiliger Kosten, die Möglichkeit einer ratenweisen Zahlung der Mietkaution - nicht die Annahme, die Bedingungen des Mietvertrags und insbesondere die in Rede stehende, die Quotenabgeltungsklausel enthaltende Vertragsbestimmung seien von den Parteien individuell ausgehandelt worden. Das gilt auch bezogen auf das Argument der Revision, eine Gestaltungsfreiheit der Klägerin zur Wahrung eigener Interessen könne wegen der Bereitschaft der Beklagten, den geänderten Vertragsentwurf mit der Klägerin zu besprechen und auf deren etwaige Wünsche einzugehen, nicht zweifelhaft seien.

32 (a) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bedeutet Aushandeln mehr als Verhandeln. Es genügt nicht, dass das gestellte Formular dem Verhandlungspartner bekannt ist und nicht auf Bedenken stößt, dass der Inhalt lediglich erläutert oder erörtert wird und den Vorstellungen des Partners entspricht. Von einem Aushandeln in diesem Sinne kann vielmehr nur dann gesprochen werden, wenn der Verwender zunächst den in seinen Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltenen "gesetzesfremden Kerngehalt", also die den wesentlichen Inhalt der gesetzlichen Regelung ändernden oder ergänzenden Bestimmungen, inhaltlich ernsthaft zur Disposition stellt und dem Verhandlungspartner Gestaltungsfreiheit zur Wahrung eigener Interessen einräumt mit zumindest der realen Möglichkeit, die inhaltliche Ausgestaltung der Vertragsbedingungen zu beeinflussen. Er muss sich also deutlich und ernsthaft zur gewünschten

Änderung einzelner Klauseln bereit erklären (st. Rspr.; siehe nur BGH, Urteile vom 26. März 2015 - VII ZR 92/14, BGHZ 204, 346 Rn. 33; vom 28. Juli 2015 - XI ZR 434/14, BGHZ 206, 305 Rn. 23 f.; vom 6. März 2024 - VIII ZR 79/22, NZM 2024, 376 Rn. 24; Beschlüsse vom 20. November 2012 - VIII ZR 137/12, WuM 2013, 293 Rn. 7; vom 19. März 2019 - XI ZR 9/18, NJW 2019, 2080 Rn. 14).

33 Die Darlegungslast für ein individuelles Aushandeln trifft den Verwender (vgl. BGH, Urteile vom 26. März 2015 - VII ZR 92/14, aaO; vom 15. Februar 2017 - IV ZR 91/16, NJW 2017, 2346 Rn. 12; jeweils mwN; Beschlüsse vom 20. November 2012 - VIII ZR 137/12, aaO Rn. 6 mwN; vom 19. März 2019 - XI ZR 9/18, aaO). An die substantiierte Darlegung der ernsthaften Verhandlungsbereitschaft des Verwenders und der weiteren Merkmale für ein Aushandeln sind strenge Anforderungen zu stellen (vgl. Senatsbeschluss vom 20. November 2012 - VIII ZR 137/12, aaO Rn. 7 mwN).

34 (b) Nach diesen Grundsätzen sind - wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei angenommen hat - im Streitfall die Voraussetzungen für ein Aushandeln (gerade) der in Rede stehenden Vertragsklausel über die quotenmäßige Abgeltung bei Vertragsbeendigung noch nicht fälliger Schönheitsreparaturen nicht gegeben.

35 Nach dem Vortrag der Beklagten wurden sowohl der ursprüngliche als auch der schließlich unterzeichnete - geänderte - Vertragstext durch die Beklagte als Grundlage für den abzuschließenden Mietvertrag in die Vertragsverhandlungen eingebracht. Weder aus den Feststellungen des Berufungsgerichts noch aus dem von der Revision angeführten Vorbringen der Beklagten zum Inhalt und Ablauf der Vertragsverhandlungen ergibt sich, dass die Beklagte gegenüber der Klägerin deutlich und ernsthaft ihre Bereitschaft erklärt hätte, diesen von ihr vor-

formulierten Vertragstext - einschließlich der darin enthaltenen detaillierten Regelungen zur Übernahme der Schönheitsreparaturen nebst der in Rede stehenden Quotenabgeltungsklausel, welche die Beklagte als mit der von der Klägerin gewünschten Verkürzung der vertraglichen Mindestlaufzeit zu einem Gesamtpaket verbunden angesehen hat - ernsthaft zur Disposition zu stellen und es der Klägerin damit freizustellen, ohne weiteres ein abweichendes Vertragsformular auszuwählen oder den vorformulierten Vertragstext durch die Einbringung eigener Textvorschläge abzuändern (vgl. Senatsurteil vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 26/15, NZM 2016, 214 Rn. 29 f. mwN [zum Stellen von Vertragsbedingungen]).

36 Soweit die Beklagte sich demgegenüber darauf beruft, sie sei - wie die erfolgten Änderungen des ersten Vertragsentwurfs und das der Klägerin unterbreitete Angebot eines weiteren Gesprächstermins zeigten - bereit gewesen, auf Wünsche der Klägerin einzugehen, hat sie damit allenfalls allgemein eine Verhandlungsbereitschaft zum Ausdruck gebracht. Dies genügt ebenso wenig für die Annahme, der Vertragstext sei insgesamt oder hinsichtlich der vorliegend in Rede stehenden Quotenabgeltungsklausel individuell ausgehandelt, wie der Umstand, dass die Klägerin die von der Beklagten eingeräumte Möglichkeit einer Besprechung zu dem geänderten Vertragstext nicht genutzt, sondern diesen ohne Äußerung von Änderungswünschen unterzeichnet hat (vgl. BGH, Urteile vom 14. April 2005 - VII ZR 56/04, NZBau 2005, 460 unter II 2; vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 26/15, aaO Rn. 30 f. [zum Stellen von Vertragsbedingungen]; siehe auch BGH, Beschluss vom 19. März 2019 - XI ZR 9/18, NJW 2019, 2080 Rn. 16 f.; jeweils mwN).

37 Zudem ist eine Klausel nicht schon dann nach § 305 Abs. 1 Satz 3 BGB ausgehandelt worden, wenn nach Verhandlungen über verschiedene andere Teilaspekte eines Vertrags dort Vertragsbedingungen geändert worden sind. Zwar mögen die Vertragspartner bei solchen Verhandlungen jeweils für sich ihre

wirtschaftliche Position als einheitliches Paket beurteilt haben (vgl. BGH, Beschluss vom 19. März 2019 - XI ZR 9/18, NJW 2019, 2080 Rn. 15), wie dies die Beklagte hinsichtlich ihrer Interessenlage auch vorgebracht hat (Verkürzung der Laufzeit im Gesamtpaket mit der Übernahme von Schönheitsreparaturen). Das rechtfertigt es aber nicht, eine vom Verwender gestellte, konkret nicht verhandelte und unverändert in den Vertrag übernommene Vertragsbedingung - hier die in Rede stehende Quotenabgeltungsklausel - als ausgehandelt anzusehen. Denn das Aushandeln muss sich nach dem Gesetzeswortlaut jeweils auf bestimmte Vertragsbedingungen beziehen ("im Einzelnen") und führt nur in diesem Umfang ("soweit") zur Nichtanwendung der §§ 305 ff. BGB (st. Rspr.; vgl. nur BGH, Urteile vom 19. Juni 1996 - VIII ZR 189/95, ZIP 1996, 1997 unter II 1 c bb; vom 23. Januar 2003 - VII ZR 210/01, BGHZ 153, 311, 322 f. [jeweils zu § 1 AG-BGB aF]; vom 4. Februar 2025 - XI ZR 183/23, WM 2025, 482 Rn. 31; Beschlüsse vom 5. März 2013 - VIII ZR 137/12, NZM 2013, 307 Rn. 7 ff.; vom 19. März 2019 - XI ZR 9/18, aaO; vom 6. März 2024 - VIII ZR 79/22, NZM 2024, 376 Rn. 24).

38 3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Dr. Bünger

Dr. Liebert

Dr. Schmidt

Dr. Reichelt

Dr. Böhm

Hinweis: Das Revisionsverfahren ist durch Rücknahme der Revision erledigt worden.

Vorinstanzen:

AG Mitte, Entscheidung vom 17.12.2021 - 124 C 350/20 -

LG Berlin, Entscheidung vom 13.09.2022 - 67 S 15/22 -