



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

SINDELFINGEN

Haus- und
Grundbesitzerverein
Sindelfingen e.V.
Böblinger Strasse 1
71065 Sindelfingen

Tel. 07031/79 36 93-0
Fax 07031/79 36 92-9
info@hg-sindelfingen.de

Geschäftszeiten:
Mo-Fr. 9-12, Mo-Do 14-16
Fr. ab 12 Uhr geschlossen

Die Quotenabgeltungsklauseln in § 18 in älteren Mietverträgen bzw. § 12 Abs. 4 und 5 des Mietvertrages in der aktuellen Fassung sind unwirksam. Dies führt dazu, dass der Mieter unrenoviert ausziehen kann.

Dies ist die Folge des am 18.3.2015 zum Verfahren VIII ZR 242/13 verkündeten Urteils.

Nach dieser Regelung im Vertrag konnte der Mieter entweder die Wohnung insgesamt streichen bzw. streichen lassen oder aber nach dem Kostenvoranschlag eines Malerfachgeschäftes anteilig Abstandszahlungen leisten, die sich prozentual nach der Dauer des Mietverhältnisses und nach dem Grad der Abnutzung richteten.

Bei der Quotenabgeltungsklausel hatte der Senat ursprünglich eine Bemessung des vom Mieter zu tragenden Anteils nach "starren" Fristen für zulässig erachtet (Rechtsentscheid vom 6. Juli 1988 aaO) und dies später (Urteil vom 26. September 2007, aaO Rn.17 f., 29) dahin modifiziert, dass derartige Klauseln (nur dann) wirksam sind, wenn sie den vom Mieter zu zahlenden Anteil nach dem Verhältnis zwischen der Mietdauer seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen und dem Zeitraum bemessen würden, nach dem bei einer hypothetischen Fortsetzung aufgrund des Wohnverhaltens des Mieters voraussichtlich Renovierungsbedarf bestünde.

Unter Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof nunmehr entschieden, dass eine - zur Unwirksamkeit der Abgeltungsklausel nach § 307 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB führende - unangemessene Benachteiligung des Mieters darin liegt, dass der auf ihn entfallende Kostenanteil nicht verlässlich ermittelt werden kann und für ihn bei Abschluss des Mietvertrags nicht klar und verständlich ist, welche Belastung gegebenenfalls auf ihn zukommt. Dies gilt unabhängig davon, ob die Wohnung dem Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses renoviert oder unrenoviert überlassen wurde.

In dem Verfahren VIII ZR 242/13 hat der VIII. Senat des Bundesgerichtshofs daher entschieden, dass ein Anspruch des Vermieters auf anteilige Kostentragung nach einer Quotenabgeltungsklausel nicht besteht.