Führung/Kommunikation

Quotenabgeltungsklauseln grundsätzlich unwirksam?

Quotenabgeltungsklauseln tragen dem Umstand Rechnung, dass Mieter zumeist nicht zu den zum Ende der im Mietvertrag vorgesehenen Renovierungsintervalle ausziehen und daher eine Endrenovierungsverpflichtung nicht besteht. Quotenabgeltungsklauseln dienen aus Sicht des Vermieters daher dazu, dass er einen Ausgleich dafür erhält, dass der Mieter zwar die Mieträume abgenutzt hat, aber mangels Fälligkeit der Renovierungsverpflichtung nicht selbst Renovierungsmaßnahmen ergreifen muss.

RA Dr. Florian Schrammel

Entsprechende Klauseln in Altverträgen können unwirksam sein

Der BGH tendiert in seinem Beschluss vom 22.01.2014 (VIII ZR 352/12) dazu, mietrechtliche Abgeltungsquoten grundsätzlich als unwirksam anzusehen, und zwar selbst dann, wenn sie den Erhaltungszustand der Wohnung in der Weise berücksichtigen, dass bei der Berechnung der Quote der Zeitraum entscheidend ist, nach welchem bei einer hypothetischen Fortsetzung des Mietverhältnisses auf Grund des Wohnverhaltens des Mieters voraussichtlich Renovierungsbedarf bestünde.

In seinem Urteil vom 26.09.2007 (VIII ZR 143/06) hat der BGH noch entschieden, dass in einem Mietvertrag über eine vom Vermieter renoviert überlassene Wohnung eine Formularklausel, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines Anteils an den Kosten für von ihm vorzunehmende, aber noch nicht fällige Schönheitsreparaturen verpflichtet, nicht zu beanstanden ist, wenn sie eine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustands der Wohnung in der Weise ermöglicht, dass für die Berechnung der Quote das Verhältnis zwischen der Mietdauer seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen und dem Zeitraum nach Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen maßgeblich ist, nach welchem bei einer hypothetischen Fortsetzung des Mietverhältnisses auf Grund des Wohnverhaltens des Mieters voraussichtlich Renovierungsbedarf bestünde. Dem gegenüber stellt sich der BGH in seinem Beschluss vom 22.01.2014 auf den Standpunkt, dass fraglich ist, ob sich auf der Grundlage des tatsächlichen Zustands der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses eine realistische Feststellung dazu treffen lässt, welcher hypothetischen Nutzungsdauer bei „normaler" Nutzung der bei Beendigung des Mietverhältnisses bestehende Abnutzungsgrad der einzelnen Wohnräume entspricht und ob darüber hinaus eine empirische Prognose über den (hypothetischen) Zeitpunkt des voraussichtlich eintretenden Renovierungsbedarfs bei unterstellter Fortdauer des tatsächlichen Nutzungsverhaltens des Mieters zuverlässig möglich ist oder ob dies nicht vielmehr einer Fiktion gleich kommt. Darin könnte nach Ansicht des BGH eine unangemessene Benachteiligung des Mieters gesehen werden, was die AGB-rechtliche Unwirksamkeit der Regelung zur Folge hat und zwar unabhängig davon, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert überlassen worden ist. Die Entscheidung des BGH hat zur Folge, dass zukünftig Quotenabgeltungsklauseln nur schwerlich formularmäßig wirksam vereinbart werden können, und zwar unabhängig davon, ob es sich um renoviert bzw. unrenoviert überlassenen Wohnraum handelt. Der Beschluss des BGH ist darüber hinaus von Bedeutung, da dadurch wohl auch entsprechende Klauseln in Altverträgen unwirksam sein können.

RA Dr. Florian Schrammel

KUNSTWERK CARLSHÜTTE

Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • Schleswig-Holstein

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

14. Juni – 12. Oktober 2014 • Di–So 11–19

250 Künstler aus aller Welt • Länderfokus 2014 Russischer Pavillon

www.facebook.com/NordArt • www.kunstwerk-carlshuette.de