



Bundesgerichtshof erklärt Quotenklausel für unwirksam

Bundesgerichtshof erklärt Quotenklausel für unwirksam
Mietverbund: Hunderttausende von Mietverträgen betroffen
"Die Entscheidung ist richtig und setzt die bisherige konsequente Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu Schönheitsreparaturen nahtlos fort. Quotenklauseln sind dann unwirksam, wenn laut Mietvertrag Berechnungsgrundlage für die beim Auszug zu zahlenden Renovierungskosten der Kostenvorschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts ist", erklärte der Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, zu dem jetzt veröffentlichten Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 285/12).
"Nach unserer Einschätzung sind hunderttausende von Mietverhältnissen betroffen. Hier sind in den zugrundeliegenden Mietverträgen unwirksame Quotenklauseln vereinbart. Folge ist, dass in diesen Fällen Mieter beim Auszug keine Renovierungskosten zahlen müssen."
In nahezu allen Mietverträgen sind heute Schönheitsreparaturklauseln enthalten. Typischerweise wird ein so genannter Fristenplan vereinbart, nachdem im Regelfall zum Beispiel nach 5 oder 7 Jahren die Räume der Wohnung zu renovieren sind. Für den Fall, dass der Mieter vor Ablauf dieser Fristen auszieht und der Vermieter keine Endrenovierung verlangen kann, soll die so genannte Quotenklausel dafür sorgen, dass der Mieter wenigstens einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten für seine Mietzeit zahlt. Eine solche Klausel ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wirksam, wenn sie nachvollziehbar und verständlich ist und wenn sie nicht auf starren Fristen fußt.
Jetzt hat der Bundesgerichtshof aber Quotenklauseln für unwirksam erklärt, die Vorgaben zur Berechnung der anteiligen Renovierungskosten enthalten: "Berechnungsgrundlage ist der Kostenvorschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts." Diese Formulierung benachteiligt den Mieter unangemessen. So kann die Klausel dahingehend verstanden werden, dass dem Kostenvorschlag des vom Vermieter ausgewählten Malerfachgeschäfts bindende Wirkung für die Bemessung des Abgeltungsbetrages zukommt oder dass dem Mieter die Möglichkeit abgeschnitten wird, Einwendungen gegen die Richtigkeit und Angemessenheit des Kostenvorschlages zu erheben bzw. die Berechnung des Abgeltungsbetrages nach Maßgabe eines von ihm eingeholten günstigeren Kostenvorschlages zu verlangen.
Siebenkotten: "Ist die Quotenklausel unwirksam, muss der Mieter beim Auszug aus der Wohnung weder renovieren, noch anteilige Renovierungskosten zahlen, wenn die im Mietvertrag genannten Renovierungsfristen noch nicht abgelaufen sind. Durch diese Entscheidung werden viele Mieterhaushalte von Renovierungskosten entlastet. Ich empfehle allen Mietern, sich bei Ihrem örtlichen Mieterverein beraten zu lassen, bevor sie beim Auszug renovieren oder Renovierungskosten zahlen."
Deutscher Mieterbund e.V.
Littenstraße 10
10179 Berlin
Telefon: 030 / 2 23 23 - 0
Telefax: 030 / 2 23 23 - 100
Mail: info@mieterbund.de
URL: <http://www.mieterbund.de/>

Pressekontakt

Deutscher Mieterbund e.V.

10179 Berlin

mieterbund.de/
info@mieterbund.de

Firmenkontakt

Deutscher Mieterbund e.V.

10179 Berlin

mieterbund.de/
info@mieterbund.de

Aufgaben und Ziele
Der Schwerpunkt der Tätigkeit der örtlichen Mietervereine ist die unmittelbare Interessenvertretung der Mieter. Dazu gehören zum Beispiel die Rechtsberatung und Hilfe bei Mietstreitigkeiten. Beraten und geholfen werden darf aber nur Mitgliedern der Mietervereine, so schreibt es das Gesetz vor. Viele Mietervereine bieten darüber hinaus auch Prozesskostenschutz durch eine Rechtsschutz-Versicherung. Zweiter Aufgabenschwerpunkt der Mietervereine ist die Mitwirkung an der kommunalen Wohnungspolitik und bei städtebaulichen Maßnahmen. Mietervereine verstehen sich hier als Sprachrohr aller Mieter. Sie nehmen als Sachverständige kritische Stellung, geben Anregungen und weisen auf Probleme hin. Als Kenner des örtlichen Wohnungsmarktes erfüllen sie die ihnen gesetzlich zugewiesene Aufgabe, an der Aufstellung so genannter Mietspiegel mitzuwirken, die große Bedeutung im Mieterhöhungsverfahren für frei finanzierte Wohnungen haben und die Transparenz über die aktuellen Mietpreise schaffen. Der Mitgliedsbeitrag bei den örtlichen Mietervereinen beträgt zur Zeit zwischen 40 und 90 Euro jährlich. Die Höhe hängt vom Leistungsangebot und dem Grad der Professionalisierung des Mietervereins ab. Im Mittelpunkt der Arbeit der Landesverbände und des Deutschen Mieterbundes steht die politische Interessenvertretung der Mieter. Der Deutsche Mieterbund ist fachlich anerkannter Gesprächspartner für Gesetzgeber und Verwaltung, der zu allen wesentlichen Gesetzgebungsmaßnahmen im Bereich Bauen und Wohnen gehört wird. Im Mittelpunkt der politischen Arbeit steht die Erhaltung und der Ausbau des sozialen Mietrechts (Mieterschutz). Kernstücke dieses sozialen Mietrechts sind der Schutz des Mieters vor willkürlicher Kündigung und der Schutz vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen. Der Deutsche Mieterbund tritt ein für bezahlbare Mieten, ein leistungsstarkes Wohngeld und ein ausreichendes Wohnungsangebot, insbesondere auch für die Beibehaltung und stetige Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Daneben sind Fragen des Städtebaus und der Stadtentwicklung, Maklerrecht, Nebenkosten, Heizkostenverordnung und Umweltfragen Bereiche, zu denen der Deutsche Mieterbund Vorschläge erarbeitet und kritische Stellung nimmt. Ein wichtiges Tätigkeitsfeld ist die Aufklärung der Öffentlichkeit über miet- und wohnungsrechtliche Fragen. Bei mehr als 20 Millionen Wohnraum-Mietverhältnissen ist das Mietrecht von größter praktischer Bedeutung. Andererseits haben gesetzliche Regelungen und die Rechtsprechung zu Einzelfragen einen Umfang angenommen, der für den Laien, Mieter oder Vermieter, nur schwer zu überschauen ist. Der Deutsche Mieterbund deckt das Informationsbedürfnis ab durch regelmäßige Veröffentlichungen über die Massenmedien, eine Vielzahl von ständig aktualisierten Aufklärungsbroschüren sowie die zweimonatlich erscheinende Mieterzeitung und die mietrechtliche Fachzeitschrift "Wohnungswirtschaft und Mietrecht".