

14. Juni 2015

BGH kippt Quotenabgeltungsklauseln in Mietverträgen

Mit Urteil vom 18.03.2015 hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes erneut ein mieterfreundliches Urteil gefällt und sog. Quotenabgeltungsklauseln in Mietverträgen für unzulässig erklärt (BGH, Urteil v. 18.03.2015, Az. VIII ZR 242/13).

Die Quotenabgeltungsklauseln sahen in der Regel vor, dass ein Mieter, der vor dem Fälligwerden von Schönheitsreparaturen wieder auszog, wenigstens anteilig Renovierungskosten zu bezahlen hatte. Dieser Praxis der Vermieter hat der BGH nun unter Aufgabe seiner früheren Rechtsprechung eine Absage erteilt.

Wie begründet der BGH seine Entscheidung?

Zur Begründung seiner Entscheidung führt der BGH aus, dass der Mieter durch Quotenabgeltungsklauseln unangemessen benachteiligt wird, denn er muss bereits bei Vertragsschluss mehrere hypothetische Betrachtungen zur Ermittlung der ihn künftig treffenden Kosten anstellen, die eine sichere Einschätzung der Kostenbelastung nicht zulassen.

So müsse der Mieter einerseits abschätzen, welchen Abnutzungsgrad die Wohnung bei Auszug wohl tatsächlich aufweisen würde und andererseits, wann bei gleicher Nutzung der Wohnung wohl tatsächlich ein Renovierungsbedarf eintreten würde. Es lässt sich daher für den Mieter bei Vertragsschluss nicht absehen, nach welcher Quote er künftig an den Kosten der Schönheitsreparaturen beteiligt wird, da mehrere Variablen zur Ermittlung der tatsächlichen Quote Berücksichtigung finden müssen. Deshalb benachteiligen Quotenabgeltungsklauseln den Mieter unangemessen und sind gem. § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam.

In seiner Entscheidung hat der BGH ausdrücklich nicht nur starre Abgeltungsklauseln für unwirksam erklärt, bei welchen unabhängig vom tatsächlichen Abnutzungsgrad der Wohnung eine feste Quote zu bezahlen war, sondern auch weiche Abgeltungsklauseln, bei denen der tatsächliche Zustand der Berücksichtigung gefunden hat und dem Mieter die Möglichkeit eingeräumt wurde, zur Vermeidung der Zahlungspflicht Schönheitsreparaturen selbst durchzuführen.

Rechtsanwalt Thomas Klare meint hierzu: *„Mit seiner Entscheidung hat der BGH einmal mehr zu Gunsten der Mieter eine Möglichkeit der Vermieter gekippt, sich auf Kosten der Mieter von einer grundsätzlich den Vermieter treffenden Verpflichtung zu entlasten. Es wird für Vermieter künftig noch schwerer werden, die umfangreiche Rechtsprechung des BGH zu den Schönheitsreparaturen zukunftssicher in Mietverträgen unterzubringen.“*

Gerne überprüfen wir Ihren Mietvertrag darauf, ob Schönheitsreparaturen durchgeführt werden müssen und helfen Ihnen, Ihre Ansprüche durchzusetzen.

[Zurück](#)



[Guido Lenné](#)

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.

Rechtsanwalt Lenné ist auch Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

[Zurück](#)