

7.7.13 Quotenklauseln

Quotenklauseln, sie werden teilweise auch als Abgeltungsklauseln bezeichnet, sind für die Fälle entwickelt worden, in denen das Mietverhältnis endet, bevor die Fristen laut Fristenplan abgelaufen sind oder nach Durchführung von Schönheitsreparaturen im laufenden Mietverhältnis laut Fristenplan noch nicht wieder abgelaufen sind. Endet das Mietverhältnis beispielsweise schon vor Ablauf von drei Jahren, sind Fristen für die Durchführung von Schönheitsreparaturen für keinen Raum schon abgelaufen. Für derartige Fälle können die Mietvertragsparteien die Fälligkeit eines **Geldanspruches** vereinbaren. 168

Der BGH hatte zwar in dem grundlegenden RE v. 6.7.1988, GE 1988, 881 = NJW 1988, 2790 = BGHZ 105, 71 = WuM 1988, 294 einer Ersatzquotenklausel als Allgemeine Geschäftsbedingung, wonach der Mieter bei Ende des Mietverhältnisses je nach dem Zeitpunkt der letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten zu zahlen hat, bestimmte Grenzen gesetzt.

- a. Sollen die Renovierungskosten aufgrund des Kostenvoranschlages eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäftes zu berechnen sein, ist die Klausel nur dann wirksam, wenn sie den Kostenvoranschlag nicht ausdrücklich für verbindlich erklärt und dem Mieter nicht untersagt ist, seinen anteiligen Zahlungsverpflichtungen dadurch zuvorzukommen, dass er vor dem Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen in kostensparender Eigenarbeit ausführt. 169
- b. Die für die Abgeltung maßgeblichen Fristen und Prozentsätze sind im Verhältnis zu den üblichen Renovierungsfristen auszurichten.
- c. Bei Übergabe einer unrenovierten oder renovierungsbedürftigen Wohnung ist die Klausel nur dann wirksam, wenn die für die Durchführung wie für die anteilige Abgeltung der Schönheitsreparaturen maßgeblichen Fristen nicht vor dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen beginnen.
- d. Die Quotenklausel gilt nur für den Fall, dass das Mietverhältnis vor Eintritt der Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen nach entsprechendem Fristenplan endet.

Die Entscheidung war auch mehrfach bestätigt worden (Urteile v. 26.5.2004, VIII ZR 77/03, GE 2004, 954 f., und v. 6.10.2004, VIII ZR 215/03, GE 2004, 1452).

Diese Rechtsprechung ist allerdings inzwischen „**Makulatur**“. Der BGH (Urteil v. 18.10.2006, VIII ZR 52/06, GE 2006, 1542 = WuM 2006, 677 = NJW 2006, 3778 = NZM 2006, 924) bestätigt zwar zunächst weitgehend die bisherige Rechtsprechung seit dem grundlegenden Rechtsentscheid aus dem Jahre 1988. Er hält fest, dass es sich bei einer Abwälzungsklausel um eine – zeitliche vorverlagerte – Ergänzung der vertraglichen Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nach dem Fristenplan handelt. Der Zweck bestehe darin, dem Vermieter, der von dem ausziehenden Mieter mangels Fälligkeit der Schönheitsreparaturen nach dem Fristenplan keine Endrenovierung verlangen könne, wenigstens einen prozentualen Anteil an den Renovierungskosten für den Abnutzungszeitraum seit den letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zu sichern. Eine derartige Klausel benachteilige den Mieter grundsätzlich nicht 170

Teil I Mietrecht

unangemessen, weil die Abwälzung der turnusmäßigen Schönheitsreparaturen rechtlich und wirtschaftlich einen Teil der Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung der Wohnung darstelle.

Die entscheidende Abkehr von der bisherigen Rechtsprechung setzt im Zusammenhang mit den bisher vom BGH sanktionierten festen Fristen Quoten ein. Hier führt der BGH seine „neue“ Rechtsprechung zur Unwirksamkeit fester Fristen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen fort und diskutiert leider nicht, dass es sich bei dem Anspruch aus der Quotenklausel nicht um einen Erfüllungsanspruch zur Durchführung der Schönheitsreparaturen handelt, der in einen Schadensersatzanspruch umgewandelt werden kann, sondern um einen originären Geldanspruch.

Das tragende Argument des BGH ist es, dass im Einzelfall die feste Regelung der Quotenklausel dazu führen könne, dass der Mieter – gemessen am Abnutzungsgrad der Wohnung und der Zeitspanne bis zur Fälligkeit der Schönheitsreparaturen – eine übermäßig hohe Abnutzungsquote zu tragen habe. Das sei z.B. möglich, wenn die Wohnung mit besonders langlebigen Materialien dekoriert sei oder der Mieter die Wohnung oder einzelne Räume wenig genutzt habe. Insofern handle es sich um unwirksame starre Fristen, die auch im Rahmen eines Fristenplanes zur Ausführung der Schönheitsreparaturen unwirksam seien und zur Unwirksamkeit der Überwälzungsklausel selbst führten. Die Quotenklausel sei insgesamt unwirksam, weil sie nicht in einen zulässigen und einen unzulässigen Regelungsteil trennbar sei. Es liege bei Unwirksamkeit der Klausel auch keine Regelungslücke vor, die im Wege ergänzender Vertragsauslegung geschlossen werden könnte. Wie bereits hinsichtlich einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel entschieden, trete gemäß § 306 Abs. 2 die dispositive gesetzliche Bestimmung des § 535 an die Stelle der unzulässigen Klausel. So verhalte es sich auch bei einer unwirksamen Abgeltungsklausel, weil sie die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen für den Fall ergänze, dass die Renovierungspflicht noch nicht fällig sei.

- 171 Es ist hier nicht (mehr) zu diskutieren, ob das dogmatisch gerechtfertigt ist, handelt es sich doch bei dem Anspruch aus der Quotenklausel nicht um einen Erfüllungsanspruch zur Durchführung der Schönheitsreparaturen, der in einen Schadensersatzanspruch umgewandelt werden kann, sondern um einen originären Geldanspruch.

Eine Quotenklausel mit starrer Abgeltungsquote ist demgemäß in Zukunft unwirksam (bestätigt noch einmal durch BGH, Urteil v. 7.3.2007, VIII ZR 247/05, WuM 2007, 26 = GE 2007, 716).

Mit Urteil v. 26.9.2007 (VIII ZR 143/06, NJW 2007, 3632 = GE 2007, 1622) hat der BGH auch eine **Quotenklausel mit sog. weichen Fristen für unwirksam gehalten**.

Der Mieter hatte zu Mietbeginn die Wohnung in einem frisch renovierten Zustand erhalten. Im Formularymietvertrag waren die Schönheitsreparaturen mit weichen (flexiblen) Regelfristen auf den Mieter überwält. Daneben gab es eine Quotenklausel, in der auf die (weichen) Regelfristen zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verwiesen war. Ferner war Folgendes vereinbart: „Sind bei Beendigung des Mietvertrages die Schönheitsreparaturen ... nicht fällig, bezahlt der Mieter an den Vermieter einen Kostenersatz für die seit der letzten Durchführung der Schönheitsreparaturen erfolgte Abwohnezeit im Fristenzeitraum gem. ... Die Höhe dieses Kostenansatzes wird anhand eines Kostenvoranschlages eines von den Vertragsparteien ausgewählten Fachbetriebes des Malerhandwerks über die üblicherweise bei der Renovierung der Mieträume anfallenden Schönheitsreparaturen ermittelt. Sie entspricht dem Verhältnis der ... festgesetzten Fristen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen und der Wohndauer seit den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen.“

Der Vermieter machte nach Mietende und einer Mietzeit von knapp drei Jahren einen Anspruch aufgrund der Quotenklausel geltend, hatte aber bei den Instanzgerichten keinen Erfolg. Das führte zur Revision zum BGH.

Der BGH wies die Revision zurück. Er hielt die Klausel nicht für hinreichend klar und verständlich, weil es aus der maßgeblichen Sicht eines durchschnittlichen Mieters nicht eindeutig sei, wie die Abgeltungsquote konkret zu berechnen sei. Zunächst sei für den Mieter unklar, ob ihm bei der Berechnung der Quote auch der Einwand offen erhalten sei, er habe die Wohnung nur unterdurchschnittlich abgenutzt. Vor allem bleibe aber zweifelhaft, wie der Fristenzeitraum zu bestimmen sei.

Der BGH stellt zunächst umfänglich fest, woran die vereinbarte Quotenklausel nicht scheitert.

Die der Quotenklausel zugrunde liegende Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen sei wirksam. Sie enthalte keinen starren Fristenplan, da die Schönheitsreparaturen nur „regelmäßig“ in den festgehaltenen Fristen anfielen. Im Übrigen sei auch eine Abweichung von den Fristen ausdrücklich offengehalten, wenn der Zustand der Mieträume die Einhaltung der Fristen nicht erfordere.

Die zu beurteilende Quotenabgeltungsklausel lasse eine Auslegung zu, bei der ihr sachlicher Regelungsinhalt nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 nicht zu beanstanden sei. Bei der Berechnung der Quote lasse die mietvertragliche Vereinbarung die zur Vermeidung einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters gebotene Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustandes der Wohnung zu. Die Vereinbarung knüpfe ausdrücklich an die weichen Fristen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen an, indem sie für die Kostenquote das Verhältnis dieser Fristen zu der Wohndauer seit den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen für maßgeblich erkläre. Die Berechnungsgrundlage für die Abgeltungsquote sei danach nicht „starr“, sondern ermögliche die Beachtung des tatsächlich bestehenden bzw. zu erwartenden Renovierungsbedarfs. Verstehe man die Klausel dahin, dass die bisherige Wohndauer ins Verhältnis zu setzen sei zu der Zeit, nach der bei Fortdauer des Mietverhältnisses, also bei einer weiteren Nutzung der Wohnung durch den bisherigen Mieter, voraussichtlich eine Renovierung erforderlich sein würde, seien die Interessen des Mieters gewahrt.

Teil I Mietrecht

Dazu gibt der BGH ein Rechenbeispiel: Ende etwa das Mietverhältnis nach vier Jahren, habe aber der Mieter die Wohnung nicht stärker abgenutzt, als es regelmäßig schon nach zwei Jahren zu erwarten wäre (also sozusagen halbe übliche Abnutzungsintensität), bestehe – ausgehend von einem üblichen Renovierungsintervall von fünf Jahren für Wohnräume – aufgrund des konkreten Wohnverhaltens Renovierungsbedarf in Wohnräumen voraussichtlich erst nach insgesamt zehn Jahren. Würden dem Mieter in diesem Fall 4/10 der Renovierungskosten auferlegt, habe er nicht mehr zu leisten, als es dem durch ihn selbst verursachten Grad der Abnutzung der Wohnung entspreche.

Eine unangemessene Benachteiligung des Mieters ergebe sich vorliegend nicht daraus, dass der Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung den erforderlichen Renovierungsturnus durch eine unterdurchschnittliche Abnutzung nicht hinreichend beeinflussen könnte. Es könne offenbleiben, ob einer im Schrifttum vertretener Auffassung zu folgen sei, nach der bei unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnungen Quotenabgeltungsklauseln unzulässig seien. Ob allerdings an der ständigen Rechtsprechung des BGH, wonach Quotenabgeltungsklauseln (auf flexibler Berechnungsgrundlage) grundsätzlich auch bei Vermietung einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung wirksam seien, auch in Zukunft festzuhalten sei, ließ der BGH ebenfalls offen; dies bedürfe für den vorliegenden Fall keiner Entscheidung, denn es sei eine renovierte Wohnung überlassen worden.

Die vorliegende Klausel sei aber deshalb **nicht hinreichend klar und verständlich**, weil aus der maßgeblichen Sicht eines durchschnittlichen Mieters **nicht eindeutig** sei, **wie die Abgeltungsquote konkret zu berechnen sei**. Einem nicht juristisch gebildeten Vertragspartner erschließe sich nicht ohne Weiteres, dass die Maßgeblichkeit der Abwohnezeit im vereinbarten Fristenzeitraum dem Mieter auch bei der Berechnung der Quote den Einwand offenhalten solle, er habe die Wohnung nur unterdurchschnittlich abgenutzt. Vor allem bleibe aber zweifelhaft, wie der Fristenzeitraum zu bestimmen sei. Da die Anwendbarkeit der Quotenabgeltungsklausel voraussetze, dass die Schönheitsreparaturen noch nicht fällig seien, könne es nur auf den Zeitraum ankommen, nach dem eine Renovierung in Zukunft voraussichtlich erforderlich sein werde. Dies könne in der Weise bestimmt werden, dass das Wohnverhältnis des bisherigen Mieters hypothetisch fortgeschrieben und festgestellt werde, wann bei einer Fortdauer des Mietverhältnisses Renovierungsbedarf zu erwarten wäre. Ein Verständnis der Klausel in diesem Sinne liege nahe, weil es für die Fälligkeit der Verpflichtung zur Vornahme der Schönheitsreparaturen ebenfalls ausschließlich auf die Abnutzung der Wohnung durch den bisherigen Mieter ankomme. Der Wortlaut der vorliegenden Klausel lasse aber auch eine Auslegung dahin zu, dass zur Bestimmung des Fristenzeitraums zu der tatsächlichen Wohndauer des Mieters derjenige Zeitraum addiert werde, der sich ergebe, wenn man von der Regelfrist für die Renovierung die der Abnutzung durch den Mieter entsprechende fiktive Mietdauer abziehe.

In dem gebildeten Beispielfall würde sich dabei ein Renovierungsintervall von insgesamt nur sieben Jahren ergeben, indem zu der vierjährigen Mietzeit, an deren Ende sich der Zustand der Wohnung so darstelle, wie er regelmäßig schon nach zwei Jahren zu

erwarten wäre, lediglich drei Jahre hinzugerechnet würde, nämlich die Differenz zwischen der Regelfrist von fünf Jahren und der einer fiktiven Mietzeit von zwei Jahren entsprechenden Abnutzung. Die Beteiligungsquote des Mieters würde dann $4/7$ betragen. Für einen solchen Inhalt der Klausel lasse sich anführen, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses Art und Umfang der weiteren Abnutzung der Wohnung durch den nachfolgenden Mieter unbekannt seien. Der bisherige Mieter würde durch diese Berechnungsweise jedoch unangemessen benachteiligt. Er müsste mehr als die Hälfte der Renovierungskosten tragen, obwohl er durch sein Wohnverhalten tatsächlich nur $2/5$ des zukünftigen Renovierungsaufwandes verursacht habe, weil trotz scheinbarer Flexibilisierung für die Restlaufzeit des Renovierungsintervalls doch wieder an eine „starre“ Frist angeknüpft werde. Die Formulierung der Klausel schließe eine solche Berechnung der Abgeltungsquote jedenfalls nicht aus und gebe damit dem Vermieter die Möglichkeit, den Mieter auf eine unangemessen hohe Quote in Anspruch zu nehmen, ohne dass der Mieter dem unter Hinweis auf den Wortlaut der Klausel entgegenreten könne.

Anmerkung: Ob im Rahmen der vom BGH vorgeschlagenen Berechnungsmethode ein Sachverständiger überhaupt nachvollziehbar feststellen könnte, welchen Abnutzungsgrad eine Wohnung aufweist – ob also beispielsweise eine Wohnung bei einer tatsächlichen Wohndauer von vier Jahren nur einen Abnutzungsgrad von zwei Jahren aufweist –, ist mehr als fraglich. Der Sachverständige kann sagen, ob die Wohnung renovierungsbedürftig ist; er kann kaum prognostizieren, zu welchem Zeitpunkt X bei Fortführung der bisherigen Nutzungsintensität der Renovierungsbedarf eintreten wird. Die Berechnungsmethode ist zwar mathematisch klar, in der Praxis aber graue Theorie. Was der BGH vielleicht auch erreichen will: Die Quotenklauseln nicht aus rechtlichen, sondern aus Praktikabilitätsgründen zu kippen.

In dem Urteil v. 18.10.2006 hat der BGH die Frage eines Vertrauensschutzes im Hinblick auf seine frühere ständige Rechtsprechung zur Wirksamkeit derartiger Klauseln nicht angesprochen. Das hat er dann jedoch später nachgeholt.

BGH, Urteil v. 5.3.2008, VIII ZR 95/07, NJW 2008, 1438 = GE 2008, 665

172

Im Ergebnis zutreffend habe das Berufungsgericht dagegen einen auf die Abgeltungsklausel in § 12 Abs. 1 des Mietvertrags gestützten Zahlungsanspruch des Vermieters verneint. Diese Klausel sei wegen Intransparenz gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 unwirksam. Sie sei schon deswegen nicht hinreichend klar und verständlich, weil ihr nicht entnommen werden könne, was unter einem „angelaufenen Renovierungsintervall“ zu verstehen ist und wie das für die konkrete Berechnung der Abgeltungsquote maßgebliche Intervall ermittelt werden solle.

Entgegen der Auffassung der Revision sei die Abgeltungsklausel auch nicht deswegen unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes für das vorliegende Vertragsverhältnis als wirksam zu behandeln, weil der Senat in früheren Entscheidungen vergleichbare Abgeltungsklauseln als zulässig angesehen habe. Dem Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen, die sich aufgrund einer Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung als unwirksam erweisen, sei nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs

Teil I Mietrecht

im Allgemeinen kein Vertrauensschutz zuzubilligen. Das Risiko, dass eine zunächst unbeanstandet gebliebene Klausel in späteren höchstrichterlichen Entscheidungen als unwirksam beurteilt werde, trage grundsätzlich der Verwender der Klausel. Ein Vertragspartner, der sich nicht mit der gesetzlichen Regelung begnüge und zur Erweiterung seiner Rechte den Weg der Allgemeinen Geschäftsbedingungen wähle, werde in der Regel nicht dadurch in seinem schutzwürdigen Vertrauen beeinträchtigt, dass eine Klausel geraume Zeit unbeanstandet geblieben sei und erst nach Jahren gerichtlich für unwirksam erachtet werde.

Der BGH hatte zunächst nichts dazu gesagt, ob eine unwirksame Quotenklausel im Rahmen des Summierungseffektes auch zur Unwirksamkeit einer wirksamen allgemeinen Überwälzungsklausel für Schönheitsreparaturen führt. Das ist geklärt: BGH, Urteil v. 18.6.2008, VIII ZR 224/07, GE 2008, 1045 = NJW 2008, 2499 (Farbwahlentscheidung): **Eine unwirksame Quotenklausel infiziert nicht eine für sich genommen wirksame Überwälzungsklausel für Schönheitsreparaturen.** Das war allerdings schon nach der Entscheidung des BGH v. 5.3.2008 (VIII ZR 95/07) klar. Dort ist der BGH trotz unwirksamer Quotenklausel von einer wirksamen Schönheitsreparaturklausel ausgegangen, ohne allerdings ausdrücklich etwas zum Verhältnis der beiden Klauseln zueinander zu sagen. Trotz der Rechtsunsicherheit zur Quotenklausel wird eine Neufassung einer Quotenklausel wie folgt vorgeschlagen (vgl. auch Schach in GE 2006, 1520, 1522).

Muster

Neufassung einer Quotenklausel → [§ 535-15]

Endet das Mietverhältnis, und sind zu diesem Zeitpunkt Schönheitsreparaturen noch nicht (wieder) fällig, ist der Mieter verpflichtet, einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten für den Abnutzungszeitraum seit den letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit als Abgeltungsbetrag zu zahlen. Die Kosten richten sich nach einem Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäftes, der den Abwohnzustand der Räume berücksichtigt. Der Abgeltungsbetrag errechnet sich wie folgt: Liegen die letzten Schönheitsreparaturen seit **Vertragsbeginn** länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter grundsätzlich 20 % der Kosten auf Grund des Kostenvoranschlages des Malerfachgeschäftes an den Vermieter; liegen sie länger als zwei Jahre zurück, beträgt der prozentuale Anteil 40 %, länger als drei Jahre 60 %, länger als vier Jahre 80 %. Je nach dem tatsächlichen (geringeren als üblichen) Abnutzungsgrad der Wohnung hat der Vermieter auf Einwand des Mieters die Fristen zu verlängern bzw. die Quote zu verringern. Dem Mieter ist es unbenommen, nachzuweisen, dass die Kosten des Voranschlages höher sind als ortsüblich. Der Mieter ist berechtigt, seiner anteiligen Zahlungsverpflichtung dadurch zuvorzukommen, dass er vor dem Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen fachgerecht ausführt oder ausführen lässt, gegebenenfalls in kostensparender Eigenarbeit.

Muster**Forderung aufgrund Quotenklausel → [§ 535-16]**

... (Vermieteranschrift) (Datum) ...

An
... (Mieter)

Betreff: Schönheitsreparaturen in Ihrer Wohnung ... (Anschrift, genaue Bezeichnung der Wohnung)
hier: Forderung aufgrund Quotenklausel

Sehr geehrte(r) Frau/Herr ...,

das Mietverhältnis über die oben angeführte Wohnung bestand für die Zeit vom 1.8.2008 bis zum 30.9.2010. Sie haben diese Wohnung nach Ende des Mietverhältnisses verlassen, ohne Schönheitsreparaturen auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Nach § ... des Mietvertrags haben Sie die Verpflichtung übernommen, sich an den Kosten der während der Mietzeit erforderlich gewordenen Schönheitsreparaturen wie folgt zu beteiligen:
Liegen die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als zwei Jahre zurück, so zahlt der Mieter 40 % der Kosten aufgrund eines Kostenvorschlags eines Malerfachgeschäftes an den Vermieter.

Ich habe einen Kostenvorschlag eines Malerfachgeschäftes eingeholt und übersende Ihnen diesen in Fotokopie. Daraus ist ersichtlich, welche Schönheitsreparaturen in den einzelnen Räumen erforderlich sind. Von der Gesamtsumme von 4 075 Euro inklusive Mehrwertsteuer haben Sie 40 % = 1 630 Euro zu zahlen.

Mit dieser Forderung rechne ich gegen Ihre Forderung auf Rückzahlung geleisteter Kautionshöhe von 1 500 Euro auf. Ferner fordere ich Sie auf, die Restsumme von 130 Euro binnen einer Frist von zwei Wochen nach Erhalt dieses Schreibens auf mein Konto bei ..., Nr. ..., BLZ ..., einzuzahlen.

Mit freundlichem Gruß

... (Unterschrift Vermieter)

Dem Aufforderungsschreiben ist der Kostenvorschlag beizufügen. Dieser muss eine dezidierte Aufstellung aller erforderlichen Arbeiten getrennt nach den einzelnen Räumen und den einzelnen Arbeiten enthalten.

Besteht kein Anspruch aus einer vereinbarten Quotenklausel, weil diese unwirksam ist, entsteht wiederum die Frage, ob der Vermieter Ansprüche gegen den Mieter hat, weil eben aufgrund der Rechtsprechung des BGH die Überwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter Entgeltcharakter hat. Das betont der BGH gerade in der Entscheidung v. 18.10.2006 zur Unwirksamkeit einer Quotenklausel mit festen Fristen. Wenn der Mieter einer neuen Quotenklausel nicht zustimmt, besteht ein Anspruch auf Mieterhöhung (nur Verfahren nach § 558 BGB) mit Zuschlägen zur ortsüblichen Miete.

Teil I Mietrecht

Muster

Mietvertrag: Vereinbarung einer neuen Quotenklausel → [☎ 535-17]

Vermieter	Ort, Datum
-----------	------------

An Mieter ...

Sehr geehrte(r) Mieter(in),

in dem mit Ihnen abgeschlossenen Mietvertrag über die Wohnung ... ist die Durchführung der Schönheitsreparaturen durch Sie als Mieter auf Ihre Kosten vereinbart. Daneben ist noch eine so genannte Quoten- bzw. Abgeltungsklausel vereinbart, die dann zum Tragen kommen soll, wenn Schönheitsreparaturen noch nicht geschuldet sind. Diese Klausel ist nach der neuesten Rechtsprechung des BGH unwirksam, weil sie von so genannten starren Fristen und Quoten ausgeht, die nicht vereinbart werden dürften. Die Unwirksamkeit der Quotenklausel führt nicht zur Unwirksamkeit der allgemeinen Überwälzungsklausel für Schönheitsreparaturen auf Sie als Mieter. In der Entscheidung des BGH zur Unwirksamkeit einer Abgeltungsklausel mit starren Abgeltungsquoten wird auch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter rechtlich und wirtschaftlich einen Teil der Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung der Räume darstellt, die er anderenfalls – bei einer den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen – über eine höhere Bruttomiete im Voraus abgelden müsste. Aus diesem Grunde ist auch – grundsätzlich – die Vereinbarung einer Quoten- bzw. Abgeltungsklausel rechtlich möglich. Es ist daher festzuhalten, dass Sie aufgrund der unwirksamen Quotenklausel eine niedrigere Miete zahlen, die nur angemessen wäre, würde der Mietvertrag eine wirksame Quotenklausel enthalten. Ich schlage Ihnen daher vor, mit einer neu konzipierten Quotenklausel einverstanden zu sein, die die Möglichkeit für Sie vorsieht, aufgrund des jeweiligen Wohnungszustandes zu einer Fristverlängerung bzw. zu einer Quotenverringerung zu gelangen. Die genaue Formulierung bitte ich der Anlage zu diesem Schreiben zu entnehmen.

In der Hoffnung, zu einer gütlichen Einigung zu kommen, zeichne ich

mit freundlichen Grüßen

...

Unterschrift Vermieter

Anlage zum Schreiben vom ...

Zwischen
... (Vermieter)
und
... (Mieter)

wird in Abänderung des Mietvertrages zu ... (genauer Ort der bisherigen Quotenklausel unter § oder Ziffer) folgende neue Quotenklausel vereinbart, die Wirksamkeit mit Abschluss dieser Vereinbarung entfaltet:

...

(Es folgt nunmehr die Quotenklausel wie oben vorgeschlagen.)