



Mieterverein Augsburg
und Umgebung e. V.



Neue BGH-Urteile

Unwirksame Quoten-Klausel bei Schönheitsreparaturen

Viele Mietverträge enthalten eine sog. Kostenquotelungsklausel, wonach der Mieter bei Auszug anteilige Kosten für Schönheitsreparaturen zahlen muss, wenn die Regelfristen noch nicht abgelaufen sind. Zur Berechnung der Abgeltungsbeträge findet sich dann oft eine Regelung, dass Berechnungsgrundlage dafür der Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts sei. Eine solche Regelung ist nach diesem neuen Urteil unwirksam. Mit dieser Entscheidung rückt der BGH von seinen bisherigen Urteilen (vgl. BGH VIII ARZ 1/88, BGHZ 105; 71,79 ff. und Urt. v. 6.10.2004, VIII ZR 215/03) ab. Der Senat geht nunmehr davon aus, dass gerade auch im Hinblick auf die zwischenzeitliche Entwicklung zu dieser Thematik, eine derartige Klausel der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht standhalte. Die verwendete Formulierung sei mehrdeutig und schließe gerade nicht eindeutig aus, dass der Kostenvoranschlag des Vermieters nur unverbindlich sei und der Mieter gegen dessen Richtigkeit und Angemessenheit gleichwohl Einwendungen erheben oder gar einen eigenen Kostenvoranschlag einholen könne. Im Ergebnis führe dies daher zur Unwirksamkeit der Klausel mit der Rechtsfolge, dass an ihre Stelle § 535 Abs. 1 S. 2 BGB trete, wonach dem Vermieter die Instandhaltung auferlegt wird.

BGH Urt. v.29.05.2013 – VIII ZR 285/12

Auslegung eines unwirksamen Zeitmietvertrages als wirksame Kündigungsverzichtsvereinbarung

In dem Urteil hat sich der BGH mit der Frage befasst, ob ein unwirksamer Zeitmietvertrag in einen wirksamen Kündigungsausschluss interpretiert werden kann. Seit der Mietrechtsreform von 2001 sind einfache Zeitmietverträge nicht mehr zulässig. Sie gelten grundsätzlich als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und können daher zu jeder Zeit mit gesetzlicher Kündigungsfrist gekündigt werden. Eine zeitliche Bindung ist außer durch Abschluss eines qualifizierten Zeitmietvertrages nur durch Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechtes möglich. Die Besonderheit des Falles besteht darin, dass auf Verlangen des Mieters das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit abgeschlossen wurde. Gleichwohl wollte der Vermieter innerhalb dieser Befristung das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs unter Berufung auf die Unwirksamkeit der getroffenen Vereinbarung kündigen. Nach Ansicht des BGH ist hier im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung ein beidseitiger (wirksamer) Kündigungsverzicht anzunehmen, zumal Vermieter und Mieter gemeinsam eine feste Mietzeit wollten, in der Kündigungen ausgeschlossen sind und dies bloß durch eine andere, rechtlich zulässige, Vertragsgestaltung hätten erzielen können.

BGH Urt. v. 10.07.2013 – VIII ZR 388/12

Mieter-Info

Jetzt ist es amtlich:

Ab 01.08.2013 gilt für Augsburg bei Mieterhöhungen eine Kappungsgrenze von 15 Prozent