

Mieterbund – Nachrichten

No. 1



April 2013

Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.

Aktuelles ... Informationen ... Rechtsfragen

Verkehrsverbindungen
zur Mitgliederversammlung:

Bus 181
Busse M 82, 282, 284
Bus X 83

Haltestelle: Selerweg
Haltestelle: Neue Filandastr.
Haltestelle: Steglitzer Damm/Bismarckstr.

Einladung

Die diesjährige

Mitgliederversammlung

(§ 10, Ziff. 1 der Satzung)

des Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e. V. wird am

Mittwoch, dem 22. Mai 2013

Beginn 19.00 Uhr - Einlass ab 18.30 Uhr -

Im

Seniorenclub Steglitz
Selerweg 18, 12169 Berlin – Steglitz



stattfinden.

Anfahrtsskizze Seite 8



Tagesordnung der Mitgliederversammlung am 22. Mai 2013

1. Geschäftliche Mitteilungen
2. Geschäftsbericht für 2012
3. Bilanz per 31.12.2012 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2012
4. Bericht der Kassenprüfer
5. Aussprache über die Punkte 2 bis 4
6. Beschlussfassung zur Bilanz per 31.12.2012 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2012
7. Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2012
8. Haushaltsplanfestsetzung für 2013
9. Verschiedenes

Zu Ihrer Vorabinformation liegen die Bilanz per 31.12.2012 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2012 sowie der Haushaltsplan für 2013 in der Zeit vom 13.05. – 17.05.2013 in unserer Geschäftsstelle zur Einsichtnahme aus. Mitglieder, die hierzu an speziellen Auskünften interessiert sind, bitten wir, sich mit der Geschäftsstelle zur Vereinbarung eines Termins in Verbindung zu setzen. Die zuständigen Vorstandsmitglieder stehen dann für Erläuterungen zur Verfügung.

Die Teilnahme an der Mitgliederversammlung ist ausschließlich unseren Mitgliedern vorbehalten. Bitte halten Sie am Eingang Ihre Mitgliedskarte bereit.

Um zahlreiches Erscheinen wird gebeten.

Nichtmitglieder (z. B. Ehegatten, Kinder) dürfen - ohne Stimmrecht und ohne Rederecht - nur teilnehmen, wenn das den Vorsitz führende Vorstandsmitglied vor Versammlungsbeginn zugestimmt hat und ausreichend Sitzplätze zur Verfügung stehen.

Am Tag unserer Mitgliederversammlung, dem 22.05.2013, bleibt unsere Geschäftsstelle geschlossen.

Klaus Wehnert – 1. Vorsitzender

Inhaltsverzeichnis:

Seite 1	Einladung zur Mitgliederversammlung
Seite 2	Tagesordnung der Mitgliederversammlung
Seite 3	Wichtige Vereinsmitteilungen, Impressum, Editorial
Seite 4	Jahresrückblick / Vorausschau
Seite 5	Ausblick auf 2013 - Mietkaution
Seite 7	Schönheitsreparaturen
Seite 8	Anfahrtsskizze



Wichtige Vereinsmitteilungen

Beitragszahlung

Nach § 8 unserer Satzung ist der Vereinsbeitrag am 1.1. eines jeden Jahres fällig. Hinsichtlich der Mitglieder, die am Lastschriftverfahren teilnehmen, ist der Einzug im März 2013 erfolgt. Bitte vergewissern Sie sich, dass der Beitrag von 25.- Euro abgebucht wurde. Die nicht am Lastschriftverfahren Teilnehmenden bitten wir zu hinterfragen, ob Sie den Beitrag 2013 schon entrichtet haben. Sollte dies nicht geschehen sein, bitten wir um **unverzögliche** Zahlung. Im Falle notwendiger Mahnungen werden Mahngebühren erhoben. Mit der Erteilung einer Lastschriftermächtigung machen Sie sich das Leben leichter. Wegen EU-einheitlicher Umstellung des Verfahrens auf das SEPA-Verfahren bitten wir Sie, erforderliche Vordrucke in der Geschäftsstelle anzufordern und nicht mehr den im Dezember-Heft des Jahres 2012 abgedruckten Vordruck zu verwenden.

Aus gegebenen Anlass (sehr viele Rücklastschriften beim Einzug für den Beitrag 2013) bitten wir alle Mitglieder zu überprüfen, ob die uns überlassenen Bankverbindungen noch gültig sind. Besonders bitten wir Kunden der Berliner Bank dies zu überprüfen, da es in 2011/12 Umstellungen der BLZ gegeben hat.

Bitte denken Sie auch daran, uns eine geänderte Kontoverbindung so rechtzeitig mitzuteilen, dass Rücklastschriftgebühren verhindert werden.

Bitte verwenden Sie nur noch unsere Kontoverbindung bei der Berliner Bank:

Kontoinhaber: Mieterbund Steglitz e.V.
Kontonummer: 374685600
Bankleitzahl: 10070848

Impressum

Herausgeber: Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.
Bismarckstr. 47c, 12169 Berlin - Steglitz
Telefon 7 96 55 82, Fax: 7 95 30 79
Email info@mieterbund-steglitz.de
V.i.S.d.P. 1. Vorsitzender Klaus Wehnert

Zinserträge und Steuerbescheinigungen

Wie in den Vorjahren liegen die Kontoauszüge und Steuerbescheinigungen für die Mietkautionen bei Bedarf in der Geschäftsstelle wieder zur Abholung bereit.

Beratung von Mitgliedern in Mietsachen

Beratungen erfolgen nur nach telefonischer Terminvereinbarung unter 030/796 55 82 in unserer Geschäftsstelle, vgl. Impressum.

Wohnungsbewerbungen

können Sie an unsere Geschäftsstelle richten. Dort erhalten Sie ggf. auch Auskunft über freie oder demnächst frei werdende Wohnungen.

Die Continentale
mehr als eine Versicherung
Generalagentur Sven Weber
Tel. 0800 266 84 93 - E-Mail: Sven.Weber@continentale.de
KFZ - Sonderkonditionen für Mitglieder - KFZ

Editorial

Im Mittelpunkt der Mieterbund-Nachrichten Nr. 1 / April 2013 steht die Einladung zur Mitgliederversammlung am 22.05.2013, die satzungsgemäß im ersten Halbjahr eines jeden Geschäftsjahres stattzufinden hat.

In diesem Jahr beschließt die Mitgliederversammlung als oberstes Vereinsorgan über Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung für das abgelaufene Jahr 2012, über die Entlastung des Vorstandes sowie über den Haushaltsplan für das laufende Jahr 2013.

Derzeit stehen zwar keine Neuwahlen des Vorstandes an, aber Sie sollten Ihr Recht als Mitglied durch Teilnahme an der Mitgliederversammlung aktiv wahrnehmen. Dies vielleicht auch im Hinblick auf ein Interesse an einer Einbeziehung in eine Vorstandstätigkeit. Turnusmäßig erfolgen erst im Jahr 2014 nach Ablauf der dreijährigen Wahlperiode die Neuwahlen des Vorstandes, wobei der engere Vorstand geschäftsführend und der erweiterte Vorstand als Aufsichtsrat fungiert. Unseren traditionell teilnehmenden Mitgliedern ist der Weg zum Versammlungsort bekannt, gleichwohl haben wir für die übrigen Mitglieder, die erstmalig zur Teilnahme entschließen, auf Seite 8 die Anfahrtsskizze dargestellt.

Im Vorgriff auf die Mitgliederversammlung folgt kurz-



gefasst Jahresrückblick / Vorausschau für 2012 / 2013.

Zur Kenntnis in mietrechtlichen Belangen sollen die Beiträge in dieser Ausgabe über Kautions- und Schönheitsreparaturen beitragen.

Zum zwischenzeitlich stattgefundenen Osterfest nachträglich meine besten Wünsche, auf dass der Frühling nunmehr eingekehrt ist.

Ihr Klaus Wehnert
1. Vorsitzender

ATLAS-Fliesenbau in Steglitz
Traditionsbetrieb mit Festpreisen!

5 Jahre Garantie

Ausführung sämtlicher Fliesenarbeiten
auch Kleinaufträge und Reparaturen
Alles aus einer Hand! auch Nebengewerke

kompletter Badumbau
kurzfristige Angebote & Ausführung
Tel/Fax 030 791 15 46
12167 Berlin, Albrechtstr. 15 c
www.atlas-fliesen.de

Jahresrückblick 2012 / Vorausschau 2013

Die Mitgliederzahl ist weiterhin konstant bei 1600 bei einem jährlichen Mitgliedsbeitrag von 25 Euro und einem einmaligen Eintrittsgeld von 35 Euro.

Mitgliederberatung

In 2012 erfolgten 873 Mitgliederberatungen (Vorjahr 884), die regelmäßig in unserer Geschäftsstelle durchgeführt wurden. Für evtl. anschließenden Schriftverkehr wird grundsätzlich ein Kostenbeitrag von 15 Euro erhoben.

In begründeten Fällen wurden ausnahmsweise Beratungsfälle an einen unserer Rechtsanwälte übertragen bei Kostenfreiheit für die Erstberatung und dessen Erstkorrespondenz. Es ist in diesem Zusammenhang nochmals darauf hinzuweisen, dass eine evtl. erforderliche gerichtliche Weiterverfolgung für das Mitglied im Falle des Unterliegens nicht kostenfrei sein kann. Die Risikoeinschätzung wird selbstverständlich von den Anwälten vorab mit dem Mitglied erörtert.

Hausbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand beträgt unverändert 232 Wohneinheiten in sechs Wohnanlagen im Südwesten

von Berlin in guter / mittlerer Wohnlage nach Mietpiegelkriterium. Die Vermietung erfolgt satzungsgemäß nur an Vereinsmitglieder. Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist aufgrund der Rechtsform als Wohnungsverein ausgeschlossen.

In 2012 erfolgten 10 Neuvermietungen aus Anlass von Wohnungswechseln. Es bestand wie in den Vorjahren, abgesehen von Zeiträumen für Modernisierungsmaßnahmen aus Anlass der Wohnungswechsel, Vollvermietung.

Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete liegt nach der letzten Mietanhebung in 2012 aktuell bezogen auf die einzelnen Wohnanlagen zwischen 4,81 und 5,45 Euro. Die Mietpreisentwicklung bleibt hierbei generell hinter den Mietspiegelwerten zurück.

Bei Neuvermietung von komplett modernisierten Wohnungen muss sich jedoch der Mietpreis aus Kostengründen am Mietspiegelwert ausrichten, da die Modernisierungskosten regelmäßig 20 -30.000 Euro ausmachen.

Bautätigkeit

Neben der aufwändigen Modernisierung einzelner Wohnungen bei Neuvermietung lag die Bautätigkeit in 2012 mit Hauptaugenmerk auf der Wohnanlage Stubenrauchstr. 38 / Fehlerstr. 6 in Berlin Friedenau:

- Sanierung des Fassadensockels wegen Kellerfeuchte
- Neupflasterung der Wege
- Wärmedämmung an Fassade und Dach

Gegenüber den Vorgaben der Energieeinsparverordnung wurden hierbei erheblich bessere Dämmwerte realisiert, die Maßnahmen kostengünstig gezielt auf Effektivität ausgerichtet:

- Dächer komplett, da hier der größte Wärmeverlust;
- Fassaden teilweise (Hofseiten und Giebel)

Von einer vollständigen Einpackung mit Fensteraustausch nach gegenwärtigen Maßstäben wurde aus Kostengründen und nicht realistisch erzielbaren Mieten Abstand genommen. Durch einen entsprechenden Modernisierungszuschlag hätte sich die Miete um mehr als die Hälfte erhöht und stände in keinem Verhältnis zu einer möglichen Heizkostensparnis.

Sinnvoll waren daher nur gezielte Maßnahmen an den genannten Schwachstellen. Die reduzierten Dämmmaßnahmen hätten auf der Basis der Kostenumlage von 11% zu einer monatlichen Mieterhöhung von bereits 1,24 Euro / qm geführt .Davon wird nunmehr sozialverträglich mit 0,62 Euro / qm / mtl. die Hälfte als Modernisierungszuschlag erhoben.



Weiterhin erwähnenswert von den substanzerhaltenen Baumaßnahmen im Jahr 2012:

Wohnanlage Bismarckstr. 46 -47c, Berlin-Steglitz

- Wärmedämmung im Zusammenhang mit dem Ausbau von zwei Dachgeschosswohnungen
- Malerarbeiten in den Hausfluren
- Schadenaufnahme wegen Durchfeuchtung im Dachboden

Wohnanlage Tietzenweg 3,5,7 / Veilchenstr. 6, 7 Berlin-Lichterfelde

- Malerarbeiten in den Hausfluren mit Erneuerung der Treppenläufer

Wohnanlage Blumenweg 21 – 24, Berlin-Mariendorf

- Erneuerung der Regenwasserleitungen im Kellerbereich

Ausblick auf das Jahr 2013 und folgende

Hierzu sind im Wesentlichen zu nennen:

Wohnanlage Bismarckstr. 46 – 47c, Berlin-Steglitz

- Restliche Malerarbeiten in den Hausfluren mit Neuverlegung von Treppenläufern.
- Im Zusammenhang mit der Beseitigung der Durchfeuchtung der Dachbodendämmung wird die Möglichkeit des Dachgeschossausbaues derzeit geprüft, wobei eine zusätzliche Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist.
- Weiterhin muss Umfang und Stärke der Durchfeuchtung des Fassadensockels auf der Straßenseite nochmals überprüft werden, bevor evtl. eine aufwändige Isolierung erforderlich zu erachten ist.

Wohnanlage Gersdorfstr. 44 – 50 Blumenweg 14, 14a, Berlin-Mariendorf

- Ausbau einer stillgelegten Dachgeschosswohnung ist in Planung.
- Sanierung der hofseitigen Balkone.
- Malermäßige Herrichtung der Hausflure nach 2013.

Wohnanlage Tietzenweg 3, 5, 7 / Veilchenstr 6, 7 Berlin-Lichterfelde

- Balkonsanierung
- Überarbeitung der Regenversickerungsanlage vorbehaltlich Prozessausgang mit ehemaligen Bauunternehmer

Wohnanlage Blumenweg 21 – 24 Berlin-Mariendorf

- Wärmedämmung Dach nach 2013

Die substanzerhaltenen und energetischen Maßnahmen bilden weiterhin die Schwerpunkte für die Bautätigkeiten auch in den folgenden Jahren.

Klaus Wehnert 1.Vorsitzender



Beratung - Projektierung - Montage elektrischer Anlagen
Störungsdienst

Tränkeweg 38 · 12351 Berlin

Tel. 6 01 86 18, Fax 601 35 23, Funk 0171 9 90 70 26

<http://www.templin-elektro.de> e-mail: templin-elektro@t-online.de

Mietkaution

Fast bei jedem Wohnungsmietvertragsabschluss findet man in dem Vertrag einen Passus, mit dem der Vermieter eine zu leistende Kautionsleistung = Mietsicherheit fordert. Diese ist für den Vermieter eine kleine Sicherheit, die dem Vermieter zur Sicherung der aus dem Mietverhältnis eventuell herrührenden Forderungen wie u.a. z. B. Miete, Nebenkosten, Reparaturen, Schadensersatz oder Prozesskostenerstattungsansprüchen dienen.

Gesetzlich ist der Mieter allerdings nicht zur Kautionsleistung verpflichtet, aber es kann im Mietvertrag eine solche vereinbart werden, deren Höhe wiederum auf maximal drei Monatsnettokalmmieten, also ohne jegliche Nebenkosten, limitiert ist. Dem Mieter steht es zu, diese Kautionsleistung in drei Raten, beginnend mit dem Mietverhältnis, zu zahlen und das unabhängig von den Bestimmungen des Mietvertrags hinsichtlich der Sicherheitsleistung.

Die häufigste Art der Sicherheitsleistung ist die Barkautionsleistung, bei der sich der Mieter verpflichtet, dem Vermieter einen bestimmten Betrag zu übergeben oder einem von Vermieter genannten Konto anzuweisen. Hierbei ist unbedingt darauf zu achten, dass der Vermieter diesen Betrag auf einem Treuhandkonto, also getrennt von seinem Vermögen anlegt, wozu er gesetzlich verpflichtet ist. Aber auch andere Formen der Sicherheitsleistung können vereinbart werden, so die Übergabe eines Sparbuches des Mieters in Höhe der Kautionsleistung, welches dem Vermieter verpfändet wird oder



die Beibringung einer Bankbürgschaft.

Die Kautions ist zu verzinsen.

Wenn ein Eigentümerwechsel stattfand, sollte der Mieter den neuen Eigentümer unverzüglich fragen, ob er seine gezahlte Sicherheitsleistung erhalten hat; wenn dies nicht der Fall ist, dann sollte umgehend der alte Eigentümer aufgefordert werden, dies nachzuholen.

Malermeister

Christian Riedlbauer

**Ausführung sämtlicher Maler- und Tapezierarbeiten,
sauber, preiswert und schnell,
mit Möbelrücken und Schmutzbeseitigung.**

Kostenlose Beratung und Kostenvoranschläge.

Seniorenservice auch Kleinaufträge

Bismarckstr. 47 b, 12169 Berlin - Steglitz

Telefon 773 46 05 / Fax 773 41 03

Bei Vorliegen folgender Voraussetzungen ist die Kautions zurückzuzahlen:

Mit der Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter grundsätzlich den Anspruch auf Rückzahlung der Kautions mit den aufgelaufenen Zinsen, wenn dem Vermieter keine vertragsgemäßen Forderungen an den Mieter entgegenstehen. Dies hat der Vermieter in einer angemessenen Frist zu prüfen. In der Regel beläuft sich diese Frist auf 3 – 6 Monate. Im Falle des Ausstehens der Nebenkostenabrechnung kann auch die für diese maßgebliche Jahresfrist dann gelten.

Einige Versicherungsgesellschaften bieten seit kurzem Mietkautionsversicherungen bzw. Mietkautionsbürgschaften an. Statt der Kautionszahlung des Mieters, schließt der Mieter eine Versicherung ab und zahlt entsprechende Prämien an die Versicherung, die dann dem Vermieter als Bürge zur Verfügung steht, falls berechnete Forderungen des Vermieters gegenüber dem Mieter bestehen. Beim Vermieter wird hier die Versicherungspolice, die als Beweis des bestehenden Versicherungsschutzes gilt, hinterlegt. Endet das Mietverhältnis und bestehen keine Forderungen des Vermieters, wird die Versicherung gekün-

digt. Wenn aber vermierterseits Ansprüche geltend gemacht werden, bekommt der Vermieter sein Geld aus der Versicherung, das der Mieter dann aus der vertraglichen Regelung der Versicherung zahlen muss, da die Versicherung auf Rücklauf der gesamten Kautionssumme Anspruch hat. Diese Art der Sicherheitsleistung erscheint auf den ersten Blick einfach und unkompliziert; es ist aber festzuhalten, dass die anbietenden Versicherungsunternehmen eine entsprechende Bonität verlangen und darüber hinaus die zu zahlenden Jahresprämien hoch sind.

Aber auch Banken geben bei entsprechender Bonität Bürgschaften als Kautionsalternative z.B. das Mietaaval an. Für diese Art der Sicherheitsleistung gilt im Allgemeinen das Gleiche wie zuvor gesagt. Die vom Mieter zu zahlenden Prämien - hier Avalzins - sind aber in der Regel etwas günstiger.

Heizung – Gas – Wasser – Sanitäre Anlagen

MEISTERBETRIEB

KLAUS-GÜNTERECKERT

Almstadtstraße 4 a - 10119 Berlin



✓ Neuminstallationen ✓ Reparaturen ✓ Wartungen
✓ Notdienst

Telefon/Fax 030 / 2476112

Mobil 0173 4660490

E-Mail 10119eckert@web.de

Schönheitsreparaturen

Bereits der Begriff „Schönheitsreparaturen“ ist falsch gewählt, handelt es sich doch nicht um eine Reparatur, sondern um die Renovierung einer vermieteten Wohneinheit. Diese obliegt eigentlich dem Gesetz nach dem Vermieter, der diese aber mittels vertraglicher Vereinbarung im Mietvertrag auf den Mieter übertragen kann, was der BGH (Bundesgerichtshof) mittlerweile für eine Verkehrssitte hält.

Diese Arbeiten umfassen meist das Tapezieren, Anstreichen von Decken und Wänden, das Streichen der Fußböden und der Heizkörper und -rohre, der Innentüren sowie der Wohnungseingangstür und der



Fenster von innen, das Entfernen von Dübeln und das Verschließen der Dübellöcher, also alle Arbeiten, die zur Beseitigung der normalen Abnutzungs- und Gebrauchsspuren, die der Mieter verursacht hat, gehören.

In den letzten Jahren ist allerdings ein Wandel in der höchstrichterlichen Rechtsprechung eingetreten. So stellen sich die Fragen, ob bei objektiver Betrachtung überhaupt ein Renovierungsbedarf besteht, ob die im Mietvertrag stehende Schönheitsreparaturklausel wirksam ist und was den zu den Schönheitsreparaturen zählt.

Unstrittig ist, dass die Renovierung des Kellerraums, das Abschleifen und Versiegeln des Parkettfußbodens nicht dazugehören. Diese Arbeiten und die Außenanstriche von Wohnungseingangstür sowie das der Außenfenster sind vom Vermieter durchzuführende Instandsetzungsarbeiten.

Wenn nun im Mietvertrag gar keine Regelung zu den Schönheitsreparaturen steht, oder die darin befindliche Vereinbarung unwirksam ist, hat der Vermieter diese durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

Steht im Mietvertrag „Die Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“ und sonst nichts weiter, ist dieser zu diesen Arbeiten verpflichtet.

Auch Individualvereinbarungen, z.B. die Endrenovierung bei Auszug, sind wirksam.

Aber der BGH hat nun viele Renovierungsklauseln für unwirksam erklärt:

Schwammige Klauseln wie, die Wohnung sei in „vertragsgemäßigem Zustand“ oder „wie übergeben“ zurückzugeben, sind unwirksam.

Unwirksam ist auch der starre Fristenplan, nachdem der Mieter verpflichtet ist, Schönheitsreparaturen nach bestimmten Zeitabläufen, wie Küche und Bad nach 3 Jahren, Wohn-, Schlafräume sowie Flur nach 5 Jahren und alle Nebenräume nach 7 Jahren, vorzunehmen, weil auf den Abnutzungsgrad kein Bezug genommen wird.

Wenn der Vertrag allerdings eine Formulierung wie „in der Regel“, im Allgemeinen“, normalerweise“ oder „nach dem Grad der Abnutzung“ aufweist, die also eine flexible Renovierungsspanne zulässt, ist der

Mieter zur Schönheitsreparatur verpflichtet.

Die formularmäßige Verpflichtung des Mieters zur Beseitigung aller von ihm oder seinem Vormieter angebrachten Tapeten ist unwirksam, da sie eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstellt.

Unwirksam ist ebenfalls die Formulierung „von der Ausführungsart darf nicht abgewichen werden“ oder „bei Abweichung von der Ausführungsart ist die vorherige Erlaubnis des Vermieters einzuholen“. Während der Mietzeit kann der Mieter Farben usw. nach seinem Geschmack wählen.

Die Formulierung „das Weißen der Decken und Oberwände“ bei der Aufzählung der vorzunehmenden Renovierungsarbeiten führt ebenso zur Unwirksamkeit.

Unwirksam in einem Formularymietvertrag ist auch die Klausel „Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert zu übergeben“, da hier eine Renovierung ohne Berücksichtigung des Wohnungszustands verlangt wird. Dies stellt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar, es besteht also keine Renovierungspflicht.

Manche Mietverträge besagen, dass die Schönheitsreparatur von einem Fachbetrieb ausgeführt werden müssen. Auch dies führt zur Unwirksamkeit, da dem Mieter grundsätzlich die Renovierungsarbeiten vorbehalten sein müssen, die er allerdings fachgerecht in mittlerer Art und Güte ausführen muss.

Auch Abgeltungsklauseln mit starrer Quote sind unwirksam. Solche Klauseln besagen, dass der Mieter bei Auszug eine anteilige, feste Quote zahlen soll, wie z.B. „Ist die letzte Renovierung vor einem Jahr erfolgt, zahlt der Mieter eine Abgeltung von 20 %, vor 2 Jahren 40 %“ usw., da kein Bezug zum tatsächlichen Zustand erfolge. Sowohl eine Renovierungs- als auch eine Abgeltungsquote muss, um Gültigkeit zu erlangen, flexible Regelungen beinhalten. Für Vermieter hat sich nun die Schwierigkeit ergeben, flexible Formulierungen zu finden. Daher hat der BGH bisher alle Versuche, gültige Abgeltungsklauseln zu formulieren, für ungültig erklärt, da sie Mieter unangemessen benachteiligten (starre Fristen) oder aber, weil sie unklar und missverständlich waren.

