

# MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



Große Friedberger Straße 16-20  
60313 Frankfurt am Main  
Tel.: (069) 28 35 48  
Fax: (069) 29 63 30  
post@mhm-ffm.de  
www.mhm-ffm.de

Merkblatt:

## Unwirksame Klauseln in Mietverträgen

### Allgemeines

Nach einem weitverbreiteten Mißverständnis glauben viele Mieter, ohne schriftlichen Mietvertrag könnten Sie nur mit Duldung des Vermieters in der Wohnung bleiben. Dabei wird übersehen, daß Mietverträge nicht der Schriftform bedürfen. Ein Mietvertrag kann durch mündliche Vereinbarung zustandekommen. Es genügt sogar, wenn der Vermieter die Überlassung bestimmter Räume zu einem bestimmten Mietzins stillschweigend akzeptiert und der Mieter zu diesen Bedingungen wohnt.

Die Mietgesetze (sowie die ergänzende Rechtsprechung) enthalten Regelungen zu allen Fragen des Mietverhältnisses. Zugespitzt formuliert: Wer das "reine" Gesetz zum Mietvertrag machen will, muß sich mit dem Vermieter nur über den Mietzins und die Räume einig sein.

Warum in der Praxis kaum von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, liegt auf der Hand: Das Gesetz entwickelt ein Modell eines gerechten Ausgleichs zwischen Mieter- und Vermieterinteressen. Wo aber in unserer Gesellschaft eine Partei die Möglichkeit hat, sich (auf Kosten einer anderen Partei) Vorteile zu verschaffen, wird dies nur allzu häufig ausgenutzt. Leider erlaubt das Gesetz Abweichungen vom Ideal.

Spätestens seit Anfang dieses Jahrhunderts hat jedoch der Staat erkannt, daß Mieter vor Vermietern gesetzlich geschützt werden müssen. Damals waren Probleme und Mieteraktionen entstanden, weil die Arbeitskräfte unter verwahten Wohnungen und unter schlechter Gesundheit litten und infolge überhöhter Mieten mittellos waren. Aus diesen Gründen hat der Gesetzgeber die Vertragsfreiheit im Mietrecht eingeschränkt.

Je nach Gesetzesnorm gilt unterschiedlicher Mieterschutz:

Es gibt zwingende (unabdingbare) und nachgiebige (abdingbare) Vorschriften. Vereinbarungen, die gegen zwingende (Schutz-)Regelungen verstoßen, sind nichtig. d.h. trotz gegenteiliger Vertragsklausel gilt das Gesetz.

Beispiele für zwingende Normen sind der Kündigungsschutz und das Minderungsrecht.

### Formular-Mietverträge

Fast immer verwenden Vermieter Mietvertragsformulare, die von Hausbesitzerorganisationen oder Verlagen herausgegeben werden. Diese Verträge haben in erster Linie folgende Funktion: Soweit, wie gerade noch zulässig bzw. wirksam, zum Nachteil des Mieters vom Gesetz abzuweichen.

Den sog. Einheitsmietvertrag gibt es nicht. Die Bezeichnung "Einheitsmietvertrag" oder "Mietvertrag" ist nur verkaufsfördernde Augenwischerei.

Für die Beurteilung der (Un-)Wirksamkeit einer Klausel ist bedeutsam, ob es sich um eine individuell ausgehandelte (Individualklausel) oder um eine Formulklausel bzw. um eine "Allgemeine Geschäftsbedingung" (AGB) handelt. Letztere unterliegt nämlich einer schärferen gesetzlichen Inhaltskontrolle und ist schon dann unwirksam, wenn sie den Partner des Verwenders entgegen der (nachgiebigen) Gesetzesregelung unangemessen benachteiligt. Mit anderen Worten: Was beim individuell ausgehandelten Vertrag noch zulässig ist, kann als Formulklausel gegen das am 1.4.1977 in Kraft getretene "Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen AGB-Gesetz" verstoßen und damit unwirksam sein.

## Was sind AGB?

AGB's sind einseitig vorformulierte Vertragsbedingungen. Hierunter zählen nicht nur Vordrucke oder maschinengeschriebene Formulare, sondern auch handschriftliche Klauseln, die der Vermieter "für gewöhnlich" in seine Verträge aufnimmt oder zwecks mehrfacher Verwendung formuliert hat. Auch aus Formularverträgen abgeschriebene Klauseln sind AGB. \_\_

Manchmal versuchen Vermieter, die Mieter über die Eigenschaft einer Klausel als AGB zu täuschen. "Beliebt" ist hier vor allem das handschriftliche Eintragen von besonderen Benachteiligungen unter den "Sonstigen Vereinbarungen". Oder sog. Zusatzvereinbarungen in Anlage zum Mietvertrag. Es gibt auch Vermieter, die seitenlang aus Formularverträgen abschreiben. \_\_

Im optimalsten Fall tauschen Sie mit Nachbarn und/oder Vormietern Kopien Ihrer Mietverträge aus. Endgültig ist eine Klausel als AGB-Klausel identifiziert, wenn Sie beweisen können (auch durch Zeugenbenennung von Nachbarn möglich), daß die Klausel mehrfach verwendet wurde.

Um Mißverständnisse zu vermeiden, sei hier nochmals erwähnt: Eine Klausel ist nicht schon deshalb unwirksam, weil es sich um eine AGB-Klausel handelt. In diesem Fall wird allerdings ein strengerer Maßstab bei der Zulässigkeitsprüfung angelegt.

## Folgen der Unwirksamkeit

Ist eine Klausel unwirksam, tritt an deren Stelle die gesetzliche Regelung. Keinesfalls gilt dann die zum Nachteil des Mieters gerade noch zulässige Regelung. Sie sollten deshalb bei unwirksamen Klauseln auf keinen Fall eine entsprechende Vertragsänderung oder gar einen neuen Gesamtvertrag unterzeichnen. Die Verträge neueren Datums sind der neueren Rechtsprechung angepaßt und enthalten deshalb Formulierungen, die gerade noch wirksam sein können! \_\_

Beachten Sie bitte auch, daß durch die Unwirksamkeit einer Klausel nicht automatisch die genteilige Regelung gelten kann. Denn das Gesetz regelt selbstverständlich nicht alle Fragen einseitig nach den Interessen des Mieters. Kommen Sie zur Klärung der Rechtslage in die Beratung!

## Verbandsklage

**Die im Handel erhältlichen Formulare weichen einigen Vermietern nicht weit genug vom Gesetz ab. Zweifellos ließen sich auch Formulare verkaufen, die mehr oder weniger offensichtlich unzulässige Klauseln enthalten, sofern sich Vermieter hiervon nur eine Einschüchterung des Mieters versprechen. Daß derartige Formulare im Handel nicht erhältlich sind, liegt in erster Linie an folgendem:**

Die relative Rechtmäßigkeit von Mietverträgen geht auf die sogenannte Verbandsklage zurück: Während vor Inkrafttreten des AGB-Gesetzes die Unzulässigkeit einer Klausel nur im Rahmen eines Prozesses zwischen Vermieter und Mieter festgestellt werden konnte, besteht seither die Möglichkeit, daß ein Mieterverein als Interessenverband denjenigen auf Widerruf und Unterlassung verklagen kann, der rechtswidrige Formulare herausgibt oder verteilt.

Hiervon haben einige Mietervereine erfolgreich Gebrauch gemacht, u.a. MIETER HELFEN MIETERN MÜNCHENER MIETERVEREIN e.V. und MIETER HELFEN MIETERN HAMBURGER MIETERVEREIN e.V.

Das in Frankfurt gebräuchlichste Wohnraummietvertragsformular wird herausgegeben vom LANDESV ERBAND DER HESSISCHEN HAUS-, WOHNUNGS- UND GRUNDEIGENTÜMER e.V. Sie erkennen es auf der Vorderseite am unteren Rand. 1989 hat der Kasseler Mieterverein 33 Klauseln des damaligen Formulars dieser Vermieterorganisation mittels Verbandsklageverfahren angegriffen. Das Verfahren ging bis zum BGH (Urteil v.20.1.93 in WM 1993,109) und endete mit der Unwirksamkeit von 30 Klauseln.

**Im folgenden stellen wir eine Auswahl der rechtskräftig als unwirksam festgestellten Klauseln vor. Hierbei ist zu beachten, daß der Eigentümerverband bereits vor 1989 anging, seine Vertragsformulare anzupassen. U.a. wenn Sie einen Vertrag jüngeren Datums haben (ersichtlich auf der Vorderseite links unten), beachten Sie bitte, daß Sie nur bei absoluter Wortgleichheit sicher sein können, dass die Klausel unwirksam ist. Im Zweifel suchen Sie bitte die Beratung auf!**

- a) Dübeleinsätze und durchbohrte Kacheln.  
Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, Dübeleinsätze zu entfernen, Löcher ordnungsgemäß und unkenntlich zu verschließen etwa durchbohrte Kacheln durch gleichartige zu ersetzen. Unwirksam, weil das Anbringen von Dübeleinsätzen und das Anbohren von Kacheln - soweit der übliche Umfang nicht überschritten wird - zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zählt.
- b) Abhängigmachen einer Berechtigung zur Untervermietung oder zu Tierhaltung von einer Genehmigung in schriftlicher Form.  
Unwirksam, da auch mündliche Genehmigungen sowie Genehmigungen durch "schlüssiges Verhalten" wirksam sind.
- c) Rechtzeitige Überlassung der Wohnung bei Einzug  
Bei nicht rechtzeitigem Freiwerden oder nicht rechtzeitiger Bezugsfertigkeit der Räume treffen den Vermieter keine Verzugsfolgen, es sei denn, der Vermieter hat vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt.  
Unwirksam, da der Vermieter eine elementare Pflicht wie die Überlassung der gemieteten Räume nicht von Bedingungen in seiner Person abhängig machen kann.

- d) Fälligkeit von Betriebskostennachforderungen  
Abgerechnete Betriebskosten sind binnen einer Woche zu zahlen.  
Die gesetzliche Regelung schreibt unabdingbar vor, daß die Fälligkeit erst zum Ende des laufenden bzw. des nächsten Monats eintritt.
- e) Erhöhung von Umlagezahlungen  
Die Erhöhung oder Senkung von Betriebskosten berechtigt den Vermieter, die Vorauszahlungen entsprechend anzupassen.  
Unwirksam, da rückwirkende Erhöhungen von Betriebskostenvorauszahlungen unzulässig sind.
- f) Zeiträume und Mindesttemperatur der Beheizung  
Die dem Tagesaufenthalt dienenden Räume werden während der Heizperiode (1. Oktober bis 30. April) in der Zeit von 9 bis 22 Uhr mit einer Temperatur von mindestens 20° C beheizt. Für die sonstigen Räume genügt eine angemessene, der technischen Anlage entsprechende Erwärmung. Unwirksam, da die Klausel (in allen Punkten) nicht den üblichen Anforderungen entspricht (Wohnen nach heutigen Mindeststandards) und somit der vertragsgemäße Gebrauch nicht gewährleistet wäre.
- g) Auch außerhalb der o.g. Periode ist der Vermieter berechtigt, aber nicht verpflichtet, zu heizen.  
Unwirksam, da die Notwendigkeit der Beheizung außerhalb der Heizperiode von der Höhe und der Dauer der Innen- und Außentemperaturen abhängt.

## **Abschließend noch zu zwei Klauselverboten mit besonderer Bedeutung:**

### **1. Kleinreparaturklauseln**

Mit sog. Kleinreparaturklauseln (im Formular des Hess. Eigentümerverbands auf Seite 5) soll bestimmt werden, daß kleine Instandhaltungen bis zu einem gewissen Betrag (Bagatellreparaturen) vom Mieter zu tragen sind. Die Kostengrenze wird vom Vermieter in das Formular eingetragen.

Zu den Bedingungen, unter denen solche AGB wirksam sind, gab es in den letzten Jahren mehrere höchstrichterliche Entscheidungen (u.a. BGH-Urt.v.7.6.89 in WM 1989, 324 und 367). Ist nur eine der folgenden Bedingungen nicht erfüllt, ist die ganze Klausel unwirksam. Dann gilt die gesetzliche Regelung, wonach der Vermieter sämtliche Reparaturkosten zu tragen hat:

- a) **Kostenbegrenzung pro einzelner Reparatur: Ca. DM 100,-. Aufgrund der im Formular des Hess. Eigentümerverbands offenbar bewußt unklar gehaltenen Formulierung der Klausel entsteht beim Mieter der Eindruck, er müsse sich auch an Reparaturen, die teurer ausfallen, mit diesem Betrag beteiligen. Dies widerspricht jedoch dem Gesetz!**  
**Übersteigen die Reparaturkosten den im Vertrag angegebenen Betrag, muß der Mieter keinen Pfennig zahlen.**

- b) Die Klausel muß eine Gesamtsummenbegrenzung pro Jahr angeben, wofür ebenfalls eine Obergrenze gilt.
- c) Die Klausel darf allenfalls Reparaturkosten, keinesfalls jedoch die Vornahmepflicht auf den Mieter abwälzen. Ein entsprechendes Urteil hat MIETER HELFEN MIETERN MÜNCHENER MIETERVEREIN e.V. im Verbandsklageverfahren durch alle Instanzen erstritten (BGH.-Urt.v.6.5.92 in WM 1992, 355).

## 2. Mietzinsvorauszahlung und Aufrechnungsverbot

Mit Beschluß vom 26.10.94 hat der BGH (WM 1995, 28) die sei mehreren Jahren streitige Rechtsfrage geklärt, ob die 2 folgenden AGB-Klauseln wirksam sein können, wenn beide gemeinsam im Vertrag enthalten sind: (sinngemäß)

- a) Die Miete ist im voraus zu zahlen;
- b) Aufrechnungen sind nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen erlaubt. (Im Formular des Hess. Eigentümerverbands auf den Seiten 2+3, wobei das hier zitierte Aufrechnungsverbot neuerdings durch eine mieterfreundlichere Klausel zwecks Meidung der Unwirksamkeit ersetzt wird.)

Der BGH hat obige Klauselkombination für unwirksam erklärt, da der Mieter erst am Monatsende die Höhe der Minderung überblicken kann. Weil aber am Monatsende die Miete für diesen Monat längst bezahlt ist, bleibt nur eine Aufrechnung mit der Miete des Folgemonats, was bei einem Aufrechnungsverbot ebenfalls verwehrt wäre.

Die Klauselkombination führt zur Unwirksamkeit beider AGB.

Stand: Januar 1997

Copyright: MIETER HELFEN MIETERN FRANKFURT e.V.