



Mieterverein

Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Ratgeber Mietvertragsklauseln

Immer wieder berichten Zeitungen, daß irgendein Gericht irgendwelche Klauseln eines "Mustermietvertrags" für ungültig erklärt hat. Was das für die einzelnen Mieter bedeutet, bleibt dabei weitgehend unklar. Dieser Ratgeber erklärt, was Mustermietverträge sind, welchen Bedingungen sie unterliegen und nennt Beispiele für ungültige Klauseln.

Was ist ein Mustermietvertrag?

Zunächst einmal: Muster- oder Formularmietverträge sind alle Mietverträge, die fertig vorgedruckt sind. Es gibt viele verschiedene - das Bundesjustizministerium gibt einen heraus, fast jeder Landesverband der Haus- und Grundeigentümervereine ebenso, und auch der Mieterverein hat ein eigenes Formular vorrätig. Gekauft werden sie zumeist im Schreibwarenhandel. Manche sind in Mietquittungsbüchern abgedruckt, andere gibt es auf DIN A 4-Bögen.

Zwar kann ein Mietvertrag durchaus auch handgeschrieben sein - sogar ein mündlicher Vertrag ist gültig -, aber die meisten Vermieter verwenden solche Formulare. Für die Mieter ergibt sich daraus folgendes Problem:

Die Verträge enthalten in der Regel so viele Klauseln, dass man sie auf die Schnelle gar nicht alle lesen kann. Und nicht immer kann man bei der Anmietung einer Wohnung mit dem Vermieter über einzelne Klauseln diskutieren und eventuell die Streichung verlangen - zumindest dann nicht, wenn die nächsten Interessenten schon auf der Matte stehen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Damit Mieter hier vor unliebsamen Überraschungen geschützt sind, unterliegen solche Formularverträge der Inhaltskontrolle nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Danach sind alle Klauseln ungültig, die Mieter unangemessen benachteiligen.

Doch Vorsicht: Dies gilt nur für sogenannte „allgemeine Geschäftsbedingungen“ - also fertig Vorformuliertes! Haben Mieter und Vermieter aber etwas gemeinsam und ganz individuell ausgehandelt und dann in den Vertrag geschrieben, überprüft das Gericht nicht, ob der Mieter unangemessen benachteiligt ist. Bei Absprachen, die so zustande gekommen sind, ist es meist sehr schwierig, dagegen anzugehen.

Bei Vorformuliertem kommt es aber - anders als früher - heute nicht mehr darauf an, ob die Klausel gedruckt oder handschriftlich eingetragen ist. Entscheidend ist allein, dass die Klausel bei Vertragsabschluss bereits so im Vertrag stand, und dass darüber nicht verhandelt werden konnte. Hierfür trägt allerdings der Mieter die Beweislast. Der Beweis fällt leicht,

wenn der Vermieter die Klausel in allen seinen Mietverträgen verwendet hat - oder zumindest in mehreren. Schwieriger wird es, wenn es sich um einen einmaligen Fall handelt - zum Beispiel, weil der Vermieter nur diese eine Wohnung zu vermieten hat. Wenn man dann keinen Zeugen hat, kann der Beweis, dass eine Klausel eine „allgemeine Geschäftsbedingung“ ist, sehr schwierig oder gar unmöglich werden.

Was heißt denn hier "ungültig"?

Wenn eine Klausel ungültig ist, ist das so, als wenn sie gar nicht im Vertrag stünde. Wo aber nichts (Gültiges) im Vertrag steht, gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Das Gesetz ist meist sehr günstig für die Mieter. Vermieter können dann ruhig zornbevend auf den Mietvertrag verweisen - es nützt ihnen nichts. Der häufigste Fehler, den Mieter bei Mietverträgen machen, ist demnach nicht, dass sie nachteilige Klauseln unterschreiben, sondern, dass sie sich auch daran halten!

Ein Beispiel:

Schönheitsreparaturen sind nach dem BGB - man lese und staune - Sache der Vermieter. Wenn zu diesem Thema nichts im Mietvertrag steht, brauchen Mieter also weder zu tapezieren noch zu streichen - auch nicht beim Auszug!

Viele Mietverträge enthalten jedoch folgende Klausel: *Schönheitsreparaturen sind Sache des Mieters*. Eine solche Klausel ist zulässig und wirksam. Mieter müssen dann Küche und Bad etwa alle drei, Wohn- und Schlafräume alle fünf und Nebenräume alle sieben Jahre renovieren.

Ungültig dagegen ist folgende Klausel: *Der Mieter ist verpflichtet, die gesamte Wohnung alle zwei Jahre zu renovieren*. Hier werden Mieter durch zu kurze Fristen unangemessen benachteiligt.

In einem solchen Fall können die Mieter sich freuen. Denn jetzt - da eine unwirksame Klausel praktisch nicht existent ist - gilt wieder das Gesetz (s.o. Beispiel). Also: keine Renovierung durch Mieter!

Und noch zwei Beispiele:

Viel ist auch über die sogenannte Kleinreparaturklausel geredet und geschrieben worden. Der Fall ist ganz ähnlich gelagert wie der erste: Im Gesetz steht: Alle Reparaturen (auch kleine) müssen die Vermieter erledigen - und bezahlen. Per Mietvertrag kann aber ein Teil dieser Verpflichtung auf Mieter abgewälzt werden.

Ungültig ist jedoch die Regelung: *Kleinreparaturen übernimmt der Mieter.* Ungültig auch: *Kleinreparaturen bis zu 50 Euro übernimmt der Mieter.* Gültig hingegen: *Kleinreparaturen bis zu einer Höhe von 50 Euro im Einzelfall und einer Jahressumme von 150 Euro übernimmt der Mieter.* Denn der BGH hat zweifelsfrei festgestellt, dass eine Kleinreparaturklausel nur gültig ist, wenn Mieter genau erkennen können, was im äußersten Fall pro Jahr auf sie zukommen kann.

Viele Mietverträge enthalten auch eine Klausel, die Vermieter berechtigt, die vermieteten Wohnungen jederzeit zu betreten. Auch die ist selbstverständlich ungültig: In Abwesenheit der Mieter dürfen Vermieter die Wohnung gar nicht betreten, in deren Anwesenheit nur nach vorheriger Anmeldung und zu zumutbaren Zeiten (werktags 10 bis 13 und 15 bis 18 Uhr, Sonn- und Feiertags nur in Ausnahmefällen).

Lauter ungültige Klauseln

Wollten wir alle Klauseln aufzählen, die allein in den letzten Jahren von deutschen Gerichten für ungültig erklärt wurden - dieser Ratgeber müsste eine dicke Broschüre werden. Deshalb seien folgende Grundsätze genannt:

1. Ungültig sind alle Klauseln, die Mieter unangemessen benachteiligen - wie die in den beiden Beispielen.
2. Ungültig sind auch alle überraschenden Klauseln (etwa, daß Vermieter Ihre Heizverpflichtung auf die *„vom Mieter hauptsächlich genutzten Räume“* beschränken) oder Klauseln an unerwarteter Stelle (z. B. Nebenkosten in der Hausordnung).
3. Ungültig sind ferner alle Klauseln, in denen die Beweislast zum Nachteil der Mieter umgekehrt wird oder in denen sie über ihre Rechte getäuscht werden (z. B.: *„Der Mieter erkennt an, dass er die Mieträume in mangelfreiem Zustand übernommen hat.“*).

Bloß keinen neuen Vertrag unterschreiben!

Mieter, die in ihrem Vertrag eine oder mehrere ungültige Klauseln entdecken, können eigentlich nur einen Fehler machen - nämlich sich zum Abschluss eines neuen Vertrages überreden lassen. Denn der Vertrag als solcher bleibt ja gültig, auch wenn noch so viele ungültige Klauseln drin stehen - die werden einfach durch die gesetzlichen Bestimmungen ersetzt. Und die sind im Zweifelsfalle günstiger!

Gerade im Fall Kleinreparaturen haben Vermieter nämlich versucht, neue Verträge mit einer gültigen Klausel (wie in Beispiel 2 beschrieben) abzuschließen. Ganz dreiste haben sogar per Postwurfsendung die Klausel einseitig geändert. Dergleichen ist natürlich unwirksam: Ein Vertrag kann immer nur einvernehmlich von beiden Partnern geändert werden!

Ein neuer Mietvertrag ist aber noch aus einem weiteren Grund von Nachteil: Wenn mal wieder irgendein Gericht irgendeine Mietvertragsklausel für unwirksam erklärt hat, reagieren die Verlage, die die Mietverträge herausgeben, natürlich auf diese Rechtssprechung. Das heißt: In der nächsten Neuauflage wird die unwirksame Klausel durch eine andere - eventuell wirksame - ersetzt. Die bereits genannte Kleinreparaturklausel ist dafür ein Beispiel: In alten Mietverträgen steht eine unwirksame, in neueren dagegen die wirksame. Für Mieter ist es natürlich viel besser, eine unwirksame Klausel im Vertrag zu haben - denn dann brauchen sie für Kleinreparaturen nichts zu zahlen - auch nicht die 150 Euro pro Jahr, die durch die neue wirksame Klausel festgelegt werden.

Mündliche Mietverträge

Wie gesagt: Auch mündliche Mietverträge sind gültig. Hier ist nur wichtig, dass man Zeugen hat - damit man die Wohnung im Zweifelsfall auch wirklich bekommt. Statt aller Klauseln in Formularmietverträgen gelten in mündlichen Mietverträgen die gesetzlichen Bestimmungen - und die sind, wie ebenfalls gesagt, für MieterInnen äußerst günstig. Es gibt also nicht den geringsten Grund, später einen schriftlichen (Formular-)Mietvertrag abzuschließen.

Das gleiche gilt für handschriftliche Mietverträge, in denen nur das Notwendigste steht: Wer wem ab wann welche Wohnung zu welchem Preis überläßt.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum:
Brückstraße 58
44787 Bochum
Tel.: 0234/961140
Info-Ansage:

Öffnungszeiten:
mo - do 9 - 18 Uhr
fr 9 - 12 Uhr
0234 / 9611414

Büro Hattingen:
Bahnhofstraße 37
45525 Hattingen
Tel.: 02324/52524
Internet: www.mieterverein-bochum.de

Öffnungszeiten:
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.

Stand: Mai 2011