



RECHTLICH GUT BERATEN
Hamburger
Mieterverein e.V.

Unwirksame Vereinbarungen in Mietverträgen

Fast alle Mietverträge werden heute mit einem der gängigen Mietvertragsformulare abgeschlossen. In Hamburg werden überwiegend Mietverträge nach dem Muster des vom Hamburger Grundeigentümerverband herausgegebenen »Hamburger Mietvertrag für Wohnraum« benutzt. Die Klauseln in diesen Verträgen weichen dabei regelmäßig zu Lasten der Mieter*innen von den gesetzlichen Vorschriften ab. Ob die Klauseln wirksam vereinbart worden sind, ist für die Lai*in meist nicht erkennbar, so dass bei Fragen und Zweifeln möglichst immer eine der Beratungsstellen von MhM aufgesucht werden sollte. Im Folgenden ein Überblick über die wichtigsten Grundsätze.

Nicht alles ist gültig, was im Vertrag steht!

Es gibt gesetzlich geregelte, unabdingbare Rechte, die die Vermieter*in auch durch Sondervereinbarungen nicht zum Nachteil der Mieter*in abändern kann.

Werden solche gesetzlich garantierten Rechte ausgeschlossen, sind diese Regelungen unwirksam. Die Vermieter*in kann ihre*seine Forderungen nicht darauf stützen.

Stattdessen gelten nur noch die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen, die in der Regel für Mieter*innen vorteilhafter sind.

Der übrige Mietvertrag gilt weiter. Es entfallen nur die einzelnen unwirksamen Regelungen. Neue Verträge und Zusatzvereinbarungen, welche die unwirksamen ersetzen, müssen nicht unterschrieben werden.





Unabdingbare Rechte der Mieter*innen

Folgende Rechte und Schutzbestimmungen können durch den Mietvertrag nicht zum Nachteil der Mieter*innen abgeändert werden:

- das Recht auf teilweise Untervermietung bei Vorliegen eines berechtigten Interesses
- der gesamte Kündigungsschutz einschließlich des Widerspruchsrechts bei einer Vermieterkündigung
- die Bedingungen, unter denen Mieter*innen Modernisierungen dulden müssen (zum Beispiel Ankündigungspflicht)
- das Recht der Mieter*innen zur außerordentlichen Kündigung bei Nichtgewährung oder Entziehung des Gebrauchs der Wohnung und bei gesundheitsgefährdender Beschaffenheit der Wohnung
- das Recht auf Mietminderung
- das Aufrechnungsrecht mit Schadensersatzansprüchen, Aufwendungsersatzansprüchen oder Rückzahlungsansprüchen wegen zuviel gezahlter Mieten, wenn die Mieter*innen dies mindestens einen Monat vorher dem Vermieter schriftlich mitgeteilt haben
- das Recht auf Übernahme der Wohnung bei Tod von Mieter*innen durch Haushaltsangehörige/Lebenspartner*innen
- das Recht der Mieter*innen auf Entschädigung für die von ihnen eingebauten Einrichtungen, die auf Wunsch der Vermieter*in beim Auszug in der Wohnung bleiben
- Begrenzung (3 Monatsmieten), Fälligkeit und Verzinsung der Kaution

- Schutzbestimmungen des BGB zur Mieterhöhung und zur Abrechnungsfrist für Betriebskosten

Regelungen, die gegen diese Grundsätze verstoßen, sind in jedem Fall unwirksam. Darüber hinaus kann auch ein Verstoß gegen die Regelungen über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen, §§ 305–310 BGB, zur Unwirksamkeit einer Vertragsvereinbarung führen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Benutzen Vermieter*innen einen vorgedruckten Vertrag, so greifen die Regelungen über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen, §§ 305–310 BGB, zum Schutz der Mieter*innen. Aber auch handschriftliche Zusätze oder maschinengeschriebene Vereinbarungen sind Allgemeine Geschäftsbedingungen, wenn sie mehrfach verwendet werden.

Bei Vermieter*innen, die unternehmerisch tätig sind, reicht bereits eine einmalige Verwendung einer Klausel für die Anwendbarkeit der §§ 305–310 BGB, wenn die Mieter*in keinen Einfluss auf die Formulierung nehmen konnte.

Liegt demgegenüber eine Einzelvereinbarung vor, so gelten die Regelungen über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht. Vermieter*innen können dann in größerem Umfang für sie günstige Regeln durchsetzen, die nur unwirksam sind, wenn sie die beschriebenen unabdingbaren Rechte ausschließen oder wenn sie sittenwidrig sind. Die Sittenwidrigkeitsgrenze wird von den Gerichten jedoch sehr eng gefasst.



Beispiele für unwirksame Allgemeine Geschäftsbedingungen

Die hier vorgestellten Grundsätze gelten nur für vordruckte Formularverträge oder sonst mehrfach verwendete Klauseln. Einzelvereinbarungen mit der Vermieter*in zu Klein- und Schönheitsreparaturen, die Mieter*innen weitergehende Verpflichtungen aufladen, können wirksam sein. Hierzu bitte den konkreten Vertrag in einer MhM-Beratungsstelle überprüfen lassen.

Kleinreparaturen

Hier haben die Gerichte Grundsätze bestimmt, an denen die Gültigkeit einer formularmäßigen Übernahme durch Mieter*innen gemessen wird:

- Mieter*innen dürfen nicht verpflichtet werden, die Reparatur selbst auszuführen oder in Auftrag zu geben, sondern ihnen dürfen allenfalls die Kosten aufgebürdet werden. So genannte Vornahmeklauseln sind unzulässig.
- Die Kostenübernahme für den Einzelfall muss betragsmäßig festgelegt sein und darf ca. 100 Euro nicht übersteigen.



- Der maximale Jahresbetrag muss festgelegt sein. Zulässig ist die in den neueren Hamburger Mietverträgen enthaltene Regelung, dass im Jahr Kosten bis zu 160 Euro, höchstens aber 8 % der Jahresnettomiete getragen werden müssen.
- Es muss bestimmt sein, für welche konkreten Reparaturen Kosten übernommen werden müssen (zum Beispiel an Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser, Gas etc.). Hier dürfen nur Gegenstände aufgeführt sein, die dem unmittelbaren und häufigen Zugriff der Mieter*innen ausgesetzt sind. Dies betrifft zum Beispiel nicht den Waschbeckenabfluss oder Silikonfugen im Bad.

Liegt eine dieser Voraussetzungen nicht vor, so ist die gesamte Klausel unwirksam mit der Folge, dass Mieter*innen weder selbst reparieren noch dafür Kosten übernehmen müssen

Eine Besonderheit gilt bei der Thermenwartung. Die Vermieter*in darf zwar Mieter*innen nicht durch Formulklauseln verpflichten, die Wartung selbst zu übernehmen oder durch Handwerker*innen ausführen zu lassen, aber in der Regel (je nach vertraglicher Vereinbarung) kann sie*er die Kosten umlegen.

Schönheitsreparaturen

Zu diesem Thema lesen Sie bitte Info 20.



Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung.
Beratungszeiten und Mitgliedsbedingungen erfahren Sie unter: 040 / 431 394 - 0

Häufig vorkommende Klauseln

„Der Mieter ermächtigt den Vermieter, die Miete durch Abbuchung von dem vom Mieter angegebenen Konto einzuziehen.“

Gegen die Wirksamkeit einer solchen Klausel bestehen keine Bedenken, da Mieter*innen jederzeit die Möglichkeit haben Zahlungen zurückzurufen. Aus wichtigem Grund (Missbrauch) kann die Ermächtigung widerrufen werden. Wird ausdrücklich vereinbart, dass die Ermächtigung unwiderruflich ist, so führt diese Regelung zur Unwirksamkeit der Klausel.

„Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung muss der Mieter innerhalb von 14 Tagen nach deren Zugang schriftlich beim Vermieter geltend machen. Ansonsten gilt die Abrechnung als genehmigt.“

Die Klausel ist unwirksam, da die Mieter*in nach neuer Rechtslage, § 556 BGB, das Recht hat, Einwendungen gegen die Abrechnung bis zu 12 Monate nach Erhalt geltend zu machen.

„Der Mieter hat eine Hausrat-, Haftpflicht- und Glasversicherung abzuschließen.“

Die Klausel ist unwirksam, da sie den Eindruck erweckt, die Mieter*in müsse für Schäden einstehen, die sie*er nicht verursacht hat (z. B. Schäden an der Wohnung durch Einbruch, Wasserrohrbruch, Feuer). Sinnvoll ist der Abschluss einer Hausratversicherung schon, da auch die Vermieter*in nur für Schäden an Sachen der Mieter*in haftet, die er*sie schuldhaft verursacht hat.

„Die Badnutzung ist von 22:00 bis 6:00 Uhr verboten.“

Die Klausel ist unwirksam, da sie die Mieter*innen zu sehr in ihrer persönlichen Lebensführung einschränkt.



„Tierhaltung ist verboten.“

Ein so allgemein formulierter Ausschluss, der auch Kleintiere umfasst, ist unwirksam. Nach einem Urteil des BGH vom 20.3.2013 (VIII ZR 168/12) ist auch das pauschale Verbot, Hunde und Katzen zu halten, unwirksam. Damit ist die Hunde- und Katzenhaltung bei Verträgen mit unwirksamen Klauseln noch nicht automatisch erlaubt. Ob eine Tierhaltung zulässig ist, muss im Einzelfall nach Abwägung von Mieter- und Vermieterinteressen entschieden werden. In der Regel zulässig ist die Haltung von Tieren, auf deren Haltung die Mieter*in aus gesundheitlichen/therapeutischen Gründen angewiesen ist. Wer Hund und/oder Katze halten will, sollte sich das zur Sicherheit ausdrücklich schriftlich genehmigen lassen. Eine Regelung, die vorschreibt, dass die Tierhaltung der Zustimmung der Vermieter*in bedarf, ist grundsätzlich zulässig. Die Vermieter*in darf diese Ablehnung im konkreten Fall aber nicht willkürlich vornehmen, sondern muss sie begründen.

Stand 10 / 2022

Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e. V.
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Fon 040 / 431 394 - 0
Fax 040 / 431 394 - 44
info@mhmhamburg.de

www.mhmhamburg.de