



**MIETER
HELFE
MIETERN**
Frankfurt e.V.

UNWIRKSAME KLAUSELN IN MIETVERTRÄGEN

Ein weitverbreiteter Irrtum ist: Wer keinen schriftlichen Mietvertrag hat, darf nur mit Erlaubnis des Vermieters in der Wohnung wohnen. Dabei wird übersehen, dass der Abschluss eines Mietvertrags grundsätzlich keiner Form bedarf. Ein Mietvertrag kann mündlich, schriftlich oder durch stillschweigendes Verhalten (z. B. durch Handschlag) geschlossen werden. Es genügt sogar, wenn der:die Vermieter:in die Überlassung bestimmter Räume zu einem bestimmten Mietzins stillschweigend akzeptiert und die Mieter:innen zu diesen Bedingungen wohnen.

Werden keine weiteren Vereinbarungen mit dem:der Vermieter:in getroffen, gilt das Gesetz. In der Praxis haben Vermieter:innen jedoch ein erhebliches Interesse daran, einen Mietvertrag abzuschließen.

Soziales Mietrecht in Deutschland

Nicht jede Regelung, die Vermieter:innen in einen Mietvertrag schreiben (wollen), ist erlaubt. Die Wohnung besitzt eine besondere Bedeutung für Mieter:innen und deswegen gilt der Grundsatz nur eingeschränkt, dass der Inhalt eines Vertrages frei wählbar ist. Mieter:innen sollen so vor unwirksamen Regelungen geschützt werden und daher gilt das deutsche Mietrecht als soziales Mietrecht. Vereinbarungen, die gegen (Mieterschutz-)Regelungen verstoßen, sind unwirksam. Eine solche unwirksame Vertragsklausel ist dann bedeutungslos und stattdessen gelten die gesetzlichen Regelungen aus §§ 549 bis 577a BGB.

Formular-Mietverträge

Fast immer verwenden Vermieter:innen vorformulierte Formulare für Mietverträge. Dann handelt es sich bei den Klauseln im Mietvertrag um sogenannte „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ (AGB). AGB sind einseitig vorformulierte Vertragsbedingungen. Hierunter zählen nicht nur Vordrucke, sondern auch handschriftliche Klauseln, die der Vermieter "für gewöhnlich" in seine Verträge aufnimmt. Auch aus Formularverträgen abgeschriebene Klauseln sind AGB.

Diese unterliegen einer scharfen gesetzlichen Kontrolle und sind schon dann unwirksam, wenn sie Mieter:innen entgegen der Gesetzesregelung unangemessen benachteiligen.

Was passiert, wenn eine Klausel unwirksam ist?

Ist eine Klausel unwirksam, tritt an deren Stelle die gesetzliche Regelung. Deshalb sollten Sie einen Mietvertrag mit einer unwirksamen Klausel nicht ändern oder einen neuen Mietvertrag unterschreiben, nur um diese Klausel zu ersetzen. Lassen Sie sich vorher beraten.

Achten Sie besonders auf diese Klauseln:

1. Kleinreparaturklauseln

Mit sogenannten Kleinreparaturklauseln soll bestimmt werden, dass kleine Instandhaltungen bis zu einem gewissen Betrag (Bagatellreparaturen) von den Mieter:innen zu bezahlen sind.

Eine solche Kleinreparaturklausel ist aber nur wirksam, wenn im Vertrag eine Kostenbegrenzung der einzelnen Reparatur genannt ist (ca. 120 Euro). Liegen die Reparaturkosten über der genannten Summe (wenn auch nur einen Cent), müssen die Mieter:innen nicht zahlen – auch nicht anteilig. Außerdem muss ein Höchstbetrag pro Jahr genannt werden (maximal 6 bis 8 Prozent der Nettjahresmiete). Ist die Kleinreparaturklausel unwirksam, etwa wegen einer zu hohen Obergrenze, dürfen die Mieter:innen gar nicht zur Übernahme von Reparaturkosten herangezogen werden. Zudem darf die Klausel nur Reparaturkosten auf die Mieter:innen übertragen. Sie darf Mieter:innen nicht verpflichten, die Reparatur selbst zu veranlassen oder durchführen zu lassen. Dafür sind Vermietende in der Pflicht.

2. Schönheitsreparaturen – Beispiele unwirksamer Klauseln

Starre Fristen:

„Küche und Bad sind alle 3 Jahre, Wohnräume alle 5 Jahre zu streichen.“

Warum unwirksam? Weil unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Räume renoviert werden müsste.

Endrenovierungsklausel:

„Bei Auszug muss die Wohnung frisch renoviert übergeben werden.“

Warum ist diese Klausel unwirksam? Mieter:innen müssen nicht allein wegen des Auszugs renovieren, wenn dafür kein tatsächlicher erkennbarer Bedarf besteht.

Unrenoviert übernommene Wohnung

Wer in eine unrenovierte beziehungsweise renovierungsbedürftige Wohnung zieht, muss nie renovieren, weder während der Mietzeit noch beim Auszug. Müssten Mieter:innen hier renovieren, müssten sie die Wohnung unter Umständen sogar in einem besseren Zustand zurückgeben, als sie sie selbst beim Vertragsabschluss erhalten haben.

Etwas anderes kann nur gelten, wenn Vermieter:innen, einen angemessenen Ausgleich, z.B. mietfreie Zeit, gewähren.

3. Kündigungsausschluss

Ein Kündigungsausschluss bedeutet, dass ein Vertrag für einen bestimmten Zeitraum nicht gekündigt werden kann. Es ist grundsätzlich möglich eine solche Klausel in Mietverträge aufzunehmen.

Voraussetzung ist, dass der Kündigungsausschluss für maximal vier Jahre vereinbart wurde. Ein längerer Zeitraum wäre wegen unangemessener Benachteiligung der Mieter:innen unwirksam. Außerdem muss der Kündigungsausschluss für beide Seiten gelten.

Ein Kündigungsausschluss betrifft grundsätzlich nur die **ordentliche Kündigung**.

Beispiele für eine ordentliche Kündigung im Mietrecht:

- Ein:e Vermieter:in kündigt wegen Eigenbedarfs unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist.

Im Unterschied dazu haben Vermieter:innen weiterhin die Möglichkeit eine **fristlose Kündigung** auszusprechen. Sie setzt grundsätzlich einen wichtigen Grund voraus, z. B. erhebliche Mietrückstände oder eine schwere Pflichtverletzung der Mieter:innen. Ein Kündigungsausschluss betrifft grundsätzlich nur die ordentliche Kündigung.

4. Befristete Mietverhältnisse – die Ausnahme

In einem Mietvertrag heißt es lapidar: „Das Mietverhältnis beginnt am 1. September 2016 und endet am 31. August 2018.“

Doch Vermieter:innen können nicht einfach so einen befristeten Vertrag abschließen. Vielmehr muss nach § 575 BGB einer der drei folgenden Gründe vorliegen: Eigenbedarf, eine geplante bauliche Veränderung (Abriss oder Umbau) oder die geplante Vermietung an einen zur Dienstleistung Verpflichteten (bei Werkdienstwohnungen). Wichtig: Der Grund für die Befristung muss bereits bei Vertragsabschluss schriftlich mitgeteilt werden.

5. Tierhaltung

Beispiel einer Klausel im Mietvertrag:

„Die Haltung von Tieren in der Wohnung ist untersagt.“

Als Formulklausel ist dies unzulässig, weil damit auch das Halten von Kleintieren wie Wellensittiche, Fische und Meerschweinchen verboten wäre. Eine derartige Regelung würde Mieter:innen unangemessen benachteiligen. Aber Vorsicht: Die Unwirksamkeit einer Klausel bedeutet nicht, dass nun jede Tierhaltung erlaubt wäre. Vielmehr kommt es darauf an, was zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört. Dies muss jeweils unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls geprüft werden.

6. Instandhaltungspflicht der Vermieter:innen

Viele Verträge bemühen sich auch, die Instandhaltungspflicht von Vermieter:innen einzuschränken, etwa so:

„Geschirrspüler und die Kühlgefrierkombination in der Küche werden zur Nutzung überlassen. Im Fall eines Defekts wird der Vermieter diese Ausstattung nicht instandsetzen.“

Auch diese Klausel ist unwirksam.

Dies sind nur einige Beispiele für unwirksame Klauseln in Mietverträgen.

Selbstverständlich prüfen wir in der Beratung Ihren gesamten Mietvertrag auf unwirksame Klauseln und klären mit Ihnen weitere Schritte.

Mieter helfen Mietern Frankfurt e.V.

Große Friedberger Straße 16-20

60313 Frankfurt am Main

Tel: 069 / 28 35 48

Mail: post@mhm-ffm.de

Web: www.mhm-ffm.de

