

unwirksame vereinbarungen in mietverträgen

info 09

Fast alle Mietverträge werden heute mit einem der gängigen Mietvertragsformulare abgeschlossen. In Hamburg werden überwiegend Mietverträge nach dem Muster des vom Hamburger Grundeigentümerverbandes herausgegebenen „Hamburger Mietvertrag(s) für Wohnraum“ benutzt. Die Klauseln in diesen Verträgen weichen dabei regelmäßig zu Lasten der Mieter von den gesetzlichen Vorschriften ab. Ob die Klauseln wirksam vereinbart worden sind, ist für den Laien 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.



unwirksame ve

NICHT ALLES IST GÜLTIG, WAS IM VERTRAG STEHT!

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

Werden solche gesetzlich garantierten Rechte ausgeschlossen, so sind diese Regelungen unwirksam. Der Vermieter kann seine Forderungen nicht darauf stützen.

Stattdessen gelten nur noch die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen, die in der Regel für Mieter 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 MIETERINNEN

Folgende Rechte und Schutzbestimmungen können durch den Mietvertrag nicht zum Nachteil der Mieter 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 Modernisierungen dulden müssen (z.B. Ankündigungspflicht),
- das Recht der Mieter 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 dies mindestens einen Monat vorher dem Vermieter schriftlich mitgeteilt haben,
- das Recht auf Übernahme der Wohnung bei Tod des Mieters durch die Haushaltsangehörigen/Lebenspartner,
- das Recht der Mieter auf Entschädigung für die von ihnen eingebauten Einrichtungen, die auf Wunsch des Vermieters beim Auszug in der Wohnung bleiben,
- das Recht der Mieter auf Rückzahlung einer noch nicht abgewohnten Mietvorauszahlung,
- Begrenzung (3 Monatsmieten), Fälligkeit und Verzinsung der Kautions,
- 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 Vertragsverein-

barung führen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

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

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

Liegt demgegenüber eine Einzelvereinbarung vor, so gelten die Regelungen über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht. Der Vermieter kann dann in größerem Umfang für ihn 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 vorgedruckte Formularverträge oder sonst mehrfach verwendete Klauseln. Einzel-

vereinbarungen mit dem Vermieter zu Klein- und Schönheitsreparaturen, die Mietern weitergehende Verpflichtungen aufladen, können wirksam sein. Hierzu bitte den konkreten Vertrag in den MHM-Beratungsstellen überprüfen lassen.

KLEINREPARATUREN

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

- Mieter 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. 80 € 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 €, höchstens aber 8 % der Jahresnettomiete getragen werden müssen.
- Es muss bestimmt sein, für welche konkreten Reparaturen Kosten übernommen werden müssen (z.B. an Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser, Gas etc.). Hier dürfen nur Gegenstände aufgeführt sein, die dem unmittelbaren und häufigen Zugriff der Mieter ausgesetzt sind (nicht: die Heizung im Keller).

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

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

SCHÖNHEITSREPARATUREN

Zu diesem Thema lesen Sie bitte das Info Nr. 20.

BEISPIELE

Im Folgenden weitere 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 die Mieterin jederzeit die Möglichkeit hat, ihre Zahlung 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 der Mieter nach neuer Rechtslage, § 556 BGB, das

Recht hat, Einwendungen gegen die Abrechnung bis zu 12 Monaten nach Erhalt geltend zu machen.

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

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

„Die Badbenutzung ist zwischen 22.00 und 6.00 Uhr verboten.“

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

„Tierhaltung ist verboten.“

Ein so allgemein formulierter Ausschluss, der auch Kleintiere umfasst, ist unwirksam. Ist ausschließlich das Halten von Hunden und Katzen verboten, wird dieses Verbot nach der derzeitigen Rechtslage zulässig sein. Ausgenommen sind Tiere, auf deren Haltung der Mieter 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 des Vermieters bedarf, ist grundsätzlich zulässig. Der Vermieter darf dann im konkreten Fall die Tierhaltung nicht willkürlich ablehnen.

ER 05/11