



3

Teure Vertragsklauseln



Alina Mayer und Sophia Steger haben eine Dreizimmerwohnung gemietet und diese in unrenoviertem Zustand übernommen. Laut Mietvertrag liegt die Durchführung der Schönheitsreparaturen bei den Mietern. Nach Beendigung des Mietverhältnisses werden sie vom Vermieter aufgefordert, die Schlussrenovierung durchzuführen. Sind sie wirklich dazu verpflichtet? Mehr dazu siehe Seite 54.

IN DIESEM KAPITEL ERFAHREN SIE,

dass Regelungen in einem Formularmietvertrag Mieter nicht unangemessen benachteiligen dürfen ■ Seite 38

dass dem Vermieter grundsätzlich die Instandsetzung der Mietsache obliegt und er die entstehenden Kosten zu tragen hat ■ Seite 40

dass sich der Vermieter in einem bestimmten Rahmen die Kosten für sogenannte Kleinreparaturen vom Mieter erstatten lassen darf ■ Seite 41

der Vermieter Schönheitsreparaturen durch den Mietvertrag in einem bestimmten Rahmen auf den Mieter übertragen darf ■ Seite 44

der Mieter nur dann zur Schlussrenovierung verpflichtet ist, soweit die Wohnräume ihrem konkreten Zustand nach renovierungsbedürftig sind ■ Seite 54

der Vermieter vom Mieter eine Mietsicherheit nur verlangen darf, wenn dies vertraglich vereinbart ist ■ Seite 54

Ist mein Mietvertrag ein Formularymietvertrag oder eine Individualvereinbarung?

Im Regelfall werden Mietverhältnisse auf der Grundlage von Formularymietverträgen abgeschlossen. Mietvertragliche Regelungen können allerdings auch als Individualvereinbarung getroffen werden. Das hat vor allem rechtliche Bedeutung hinsichtlich des Umfangs der Vertragsfreiheit, also dem Recht der Vertragsparteien, den Inhalt des Mietvertrags frei zu gestalten.

Der Formularymietvertrag

Bei vorgedruckten Mietvertragsformularen handelt es sich um sogenannte **Formularymietverträge**. Dabei wird der Inhalt des Vertrags nicht individuell ausgehandelt, sondern in Form von vorformulierten Texten (zum Beispiel vorgedruckte Vertragstexte von Verlagen, Haus- und Grundbesitzervereinen) einseitig, in der Regel vom Vermieter, gestellt. Rechtlich handelt es sich dabei um allgemeine Geschäftsbedingungen, also um für eine Vielzahl von Verträgen mit vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Partei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss des Vertrags stellt (§ 305 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Stellt der Vermieter ein entsprechendes Vertragsformular, findet eine gesetzliche Inhaltskontrolle statt. Das heißt, die mietver-

traglichen Regelungen müssen als allgemeine Geschäftsbedingungen den gesetzlichen Anforderungen genügen. Wenn die mietvertragliche Regelung den Mieter unangemessen benachteiligt, ist das natürlich nicht der Fall.

§ SO ENTSCIEDEN DIE GERICHTE: Allgemeine Geschäftsbedingungen sind es auch dann, wenn in einem Vordruck von zwei Alternativen lediglich eine anzukreuzen beziehungsweise durchzustreichen ist, unselbstständige Ergänzungen in ein ergänzungsbedürftiges Formular eingetragen werden (BGH, Az. XII ZR 175/92) oder Leerräume durch vorgesehene Alternativen auszufüllen sind (BGH, Az. XI ZR 77/91).

➔ DAS IST WICHTIG: Formularymietvertragliche Regelungen im Mietvertrag sind aber nicht nur dann unwirksam, wenn sie den Mieter unangemessen benachteiligen, sondern auch dann, wenn sie gegen zwingende gesetzliche Regelungen verstoßen. So ist etwa eine Vereinbarung unwirksam, die von den gesetzlichen Regelungen über die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete abweicht (§ 558 Abs. 6 BGB).

Mietvertragliche Regelungen in einem Formularymietvertrag sind unwirksam, wenn sie den Mieter entgegen den Geboten von Treu

und Glauben unangemessen benachteiligen (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB). Dies ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung nicht mit den wesentlichen Grundgedanken der betreffenden gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wurde, zu vereinbaren ist.

Regelungen im Formularmietvertrag sind auch unwirksam, wenn wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben, so eingeschränkt werden, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist (§ 307 Abs. 2 BGB).

Ein Mieter wird dann durch eine mietvertragliche Regelung unangemessen benachteiligt, wenn sich die Regelung zugunsten des Vermieters zu weit von der gesetzlichen Regelung entfernt.

Der Vermieter setzt also durch die einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten des Mieters durch, ohne dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen. Durch einseitige Regelungen des Vermieters kommt also letztlich kein fairer Mietvertrag zustande.

 **BEISPIEL:** Dem Vermieter obliegt es nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, die Mietsache in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten. Eine Klausel, durch die dem Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen übertragen wird, benachteiligt diesen unangemessen, wenn die Fristen für die Durchführung von Schönheitsreparaturen zu kurz bemessen sind (siehe dazu auch Seite 49).

Sind allgemeine Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. In diesem Fall richtet sich der Vertrag nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 306 Abs. 1 und 2 BGB), die in der Regel für den Mieter günstiger sind.

 **BEISPIEL:** Eine unwirksame Regelung im Mietvertrag über die Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter hat zur Folge, dass der Mieter überhaupt keine Schönheitsreparaturen durchführen muss und die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnung allein dem Vermieter obliegt.

Die Individualvereinbarung

Im Gegensatz zum **Formularmietvertrag** enthält eine **Individualvereinbarung zwischen Vermieter und Mieter** frei ausgehandelte Vertragsinhalte, bei denen beide Partner eine gleichrangige Verhandlungsposition haben. Während eine Formulklausel im Mietvertrag bereits dann unwirksam ist, wenn sie den Mieter nach Treu und Glauben unangemessen benachteiligt, ist eine individuell ausgehandelte mietvertragliche Regelung erst dann nichtig, wenn sie gegen zwingende gesetzliche Regelungen verstößt oder sittenwidrig ist.

Eine Individualvereinbarung setzt voraus, dass der Vermieter zu Verhandlungen über den Inhalt des Mietvertrags bereit ist und dies auch dem Mieter unzweideutig erklärt. Der Vermieter muss den Inhalt des Mietvertrags

zur Disposition stellen und dem Mieter die Möglichkeit einräumen, den Inhalt der Vertragsbedingungen zu beeinflussen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Vermieter eine konkrete Vereinbarung mit dem Mieter nur dann ausgehandelt hat, wenn

- ▶ mit dem Mieter die beabsichtigte Regelung zunächst erörtert wurde,
- ▶ der Mieter dabei über Inhalt und Tragweite der Regelung ausführlich belehrt worden ist und
- ▶ der Mieter sich ausdrücklich mit der mietvertraglichen Bestimmung einverstanden erklärt hat.

Insgesamt werden an eine Individualvereinbarung hohe Anforderungen gestellt. Sie kommt beispielsweise nicht bereits dadurch zustande, dass der Vermieter dem Mieter im Mietvertrag mehrere Alternativen zum Ankreuzen vorschlägt oder er sich in einem Zusatzformular bestätigen lässt, dass er die Regelungen dem Mieter »erläutert« oder diese »besonders besprochen« hat.

Zwar unterliegen mietvertragliche Vereinbarungen, die von den Vertragsparteien frei ausgehandelt werden, nicht der Inhaltskontrolle wie ein Formularmietvertrag. Die Vertragsfreiheit ist gleichwohl in vielen Fällen gesetzlich eingeschränkt: Denn dem Vermieter ist es verboten, zuungunsten des Mieters vom Gesetz abweichende Regelungen zu treffen.

In diesen Fällen gelten immer die zwingenden gesetzlichen Regelungen des Mietrechts. Unwirksam sind beispielsweise zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen

über die Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten (§ 551 Abs. 4 BGB) oder für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 6 BGB).

§ SO ENTSCIEDEN DIE GERICHTE: Benutzt ein Vermieter mehrfach den selbst entworfenen hand- oder maschinenschriftlichen Mietvertrag oder fügt er dem Formularvertrag einen solchen als Zusatzvertrag hinzu, gelten seine Vertragsbedingungen als allgemeine Geschäftsbedingungen und er selbst als Verwender, wobei es nicht auf die Wortgleichheit, sondern lediglich auf die Inhaltsgleichheit der Verwendungen ankommt (BGH, Az. VII ZR 129/90).

Welche Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten hat ein Vermieter?

Der Vermieter muss die Wohnung während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand erhalten (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Diese Erhaltungspflicht des Vermieters betrifft die Verpflich-

tion, die Mietsache instand zu halten und während der Vertragsdauer auftretende Mängel zu beseitigen.

Was ist eine Instandhaltungspflicht?

Der Vermieter hat die Kosten der Instandhaltung der Wohnung zu tragen. Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Zur **Instandhaltung** gehören beispielsweise die Wartung der Heizungsanlage, die Erneuerung von Thermostatventilen und brüchiger Wasserleitungen, die Aufrechterhaltung der Stromversorgung, der Austausch alter und undichter, morscher Fenster, die Beseitigung von Rohrverstopfungen oder der Ersatz gesundheitsgefährdender Trinkwasserleitungen.

Was ist eine Instandsetzungspflicht?

Im Zusammenhang mit seiner Instandsetzungspflicht obliegt es dem Vermieter, die während des Mietverhältnisses auftretenden Mängel zu beseitigen und defekte Teile und Einrichtungen zu erneuern. Zur **Instandsetzung** gehören beispielsweise die Reparatur eines schadhafte Dachs, die Fassadener-

neuerung, wenn der Zustand die Wohnungen durch eindringendes Wasser beeinträchtigt, die Beseitigung von Rissen in der Glasscheibe, die Beseitigung eines Heizungsausfalls oder die Sanierung des Bades.

 **DAS IST WICHTIG:** In begrenztem Umfang können dem Mieter durch den Mietvertrag allerdings die Kosten für sogenannte Kleinreparaturen auferlegt werden. Ferner kann dem Mieter unter bestimmten Voraussetzungen die Durchführung von Schönheitsreparaturen übertragen werden.

Wann muss sich ein Mieter bei Bagatellschäden an den Kosten beteiligen?

Die im Rahmen der Erhaltung der Mietsache anfallenden Arbeiten muss der Vermieter auf seine Kosten durchführen. Das gilt im Zusammenhang mit der Instandsetzungspflicht auch für kleinere Mängel; wenn also der Wasserhahn tropft, ist es Sache des Vermieters, auf seine Kosten einen Handwerker zu bestellen und eine neue Dichtung einlegen zu lassen. Allerdings kann im Mietvertrag vereinbart werden, dass der Mieter die Kosten für Kleinreparaturen trägt. Unter **Kleinreparaturen** versteht man die Beseitigung von Baga-

tellschäden. Das sind solche Schäden an der Mietsache, die sich mit einem verhältnismäßig geringen Aufwand an finanziellen Mitteln beseitigen lassen. Wenn im Mietvertrag nichts geregelt ist, muss der Vermieter auch solche Kleinreparaturen auf seine Kosten durchführen. Die Frage ist also: Unter welchen Voraussetzungen darf er die Kosten für Kleinreparaturen auf den Mieter abwälzen?

➔ **DAS IST WICHTIG:** Der Vermieter kann unter bestimmten Voraussetzungen nur die Kosten, nicht aber die Vornahme der Kleinreparaturen selbst auf den Mieter abwälzen. Auch im Falle einer Kostenübernahme durch den Mieter bleibt der Vermieter also verpflichtet, den Schaden selbst oder durch Handwerker beheben zu lassen.

Wann gilt eine wirksame »Kleinreparaturklausel«?

Eine Kleinreparaturklausel in einem Formularmietvertrag, nach der dem Mieter in einem bestimmten Umfang die Kosten für Bagatellschäden auferlegt werden, ist unwirksam, wenn sie den Mieter unangemessen benachteiligt. Deshalb ist eine solche Klausel im Mietvertrag nur zulässig und wirksam, wenn

- ▶ sie gegenständlich beschränkt ist und
- ▶ eine doppelte Kostenbegrenzung enthält: einmal hinsichtlich der Höhe der Kosten für einzelne Reparaturen und daneben eine Obergrenze hinsichtlich der Gesamtreparaturkosten im Jahr.

 **BEISPIEL:** Vom Mieter zu zahlende Kleinreparaturen dürfen sich nur auf solche Teile der Mietwohnung beziehen, die seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind. Das sind Installationsgegenstände wie Wasserhähne, Steckdosen und Lichtschalter (nicht aber die Installationen selbst), Heiz- und Kocheinrichtungen wie zum Beispiel Öfen, Badeöfen, Thermen und Herde, Fenster- und Türverschlüsse wie zum Beispiel Türgriffe und Türschlösser, elektrische Türöffner (nicht Fenster und Türangeln, zerbrochene Fenster- oder Türscheiben) sowie Verschlussvorrichtungen von Fensterläden wie zum Beispiel Riegel für Klappläden, Rollladensicherungen (nicht jedoch Reparaturen an Rollläden oder an Rollladenkästen).

§ SO ENTSCIEDEN DIE GERICHTE: Als zulässig erachtet wird allgemein eine Klausel, wonach der Mieter 100 Euro pro Kleinreparatur selbst tragen muss (AG Braunschweig, Az. 1116 C 196/05). Das Amtsgericht Würzburg (Az. 13 C 670/10) hielt einen Höchstbetrag bis zu 110 Euro und das Amtsgericht Berlin-Schöneberg (Az. 106 C 46/17) einen Betrag bis zu 120 Euro noch für angemessen.

Im Mietvertrag muss ein Höchstbetrag für einzelne Reparaturen festgelegt sein. Umstritten ist die Höhe der mietvertraglich festzulegenden Kostengrenze. Gerichte beurteilen den angemessenen Höchstbetrag unterschiedlich.

 **DAS IST WICHTIG:** Ein Mieter darf nur dann für Bagatellschäden finanziell herangezogen werden, wenn die einzelne Rechnung nicht höher als die im Mietvertrag vereinbarte Obergrenze ist. Liegt der Rechnungsbetrag nur einen Cent darüber, handelt es sich nicht mehr um eine Kleinreparatur. Übersteigt die Rechnung den festgelegten Betrag, muss der Vermieter die Kosten in vollem Umfang tragen. Eine Kostenbeteiligung des Mieters in Höhe der mietvertraglich vereinbarten Obergrenze ist nicht zulässig.

In der Mietvertragsklausel muss außerdem eine Obergrenze enthalten sein für alle Kleinreparaturen innerhalb eines Jahres. Der Mieter muss danach in einem Jahr maximal sechs bis acht Prozent der Jahresmiete zahlen. Alles, was darüber liegt, ist nicht zulässig und macht die Klausel unwirksam. Gelegentlich wird in Formularmietverträgen als **Jahresobergrenze** auch ein fester Betrag (zum Beispiel 200 Euro) festgelegt. Dabei gilt ein Höchstbetrag von einer Monatsmiete als nicht mehr angemessen (AG Hannover, Az. 564 C 16 208/07).

 **BEISPIEL:** Wer beispielsweise 500 Euro Miete pro Monat zahlt, muss pro Jahr mit einer maximalen Belastung von 480 Euro für Kleinreparaturen rechnen. Hat also der Mieter bereits vier Einzelreparaturen von jeweils 100 Euro gezahlt, muss er die fünfte Reparatur über 100 Euro nicht bezahlen, weil die Jahreshöchstgrenze überschritten wäre.

Welche Klauseln im Mietvertrag sind unwirksam?

Klauseln im Mietvertrag, die die obigen Voraussetzungen für die wirksame Übertragung der Kosten von Kleinreparaturen nicht berücksichtigen, sind unwirksam. Der Vermieter muss die betreffenden Kosten in den folgenden Fällen allein tragen:

- ▶ Nicht wirksam ist eine Bestimmung im Mietvertrag, in der pauschal geregelt ist, dass Sie als Mieter Kleinreparaturen übernehmen müssen. Ohne betragsmäßige Begrenzung je Einzelreparatur mit gleichzeitiger Festlegung einer Jahresobergrenze für mehrere Reparaturen ist die Klausel im Mietvertrag unwirksam.
- ▶ Ebenfalls unwirksam ist eine sogenannte Beteiligungsklausel, nach der Sie sich als Mieter anteilig auch an größeren Reparaturen oder gar an der Neuanschaffung von Geräten beteiligen müssen.
- ▶ Durch den Mietvertrag können Sie auch nicht wirksam verpflichtet werden, selbst zu reparieren oder einen Handwerker zu beauftragen. Die Kleinreparaturklausel im Mietvertrag darf nur die Zahlungspflicht betreffen.