

Formularmietvertrag

Überblick

Wird ein Mietverhältnis unter Verwendung eines Formularvertrags ausgestaltet, so sind die Regelungen der §§ 305 bis 310 BGB zu beachten. In diesen Vorschriften ist geregelt, welche Anforderungen an die Wirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen zu stellen sind. Die Vorschriften gelten seit dem 1.1.2002 und entsprechen im Wesentlichen den Regelungen des früheren Gesetzes zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGBG). Zweck der Regelungen ist der Verbraucherschutz; insbesondere soll der Vertragspartner des Formularverwenders gegen unbillige, unklare und überraschende Klauseln geschützt werden.

1 Geltungsbereich der §§ 305 bis 310 BGB

Die Regelungen der §§ 305 bis 310 BGB gelten für die Gestaltung rechtsgeschäftlicher Schuldverhältnisse durch Allgemeine Geschäftsbedingungen. Hierunter sind alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen zu verstehen, die der eine Vertragspartner (Verwender) der anderen Vertragspartei beim Abschluss eines Vertrags stellt (§ 305 Abs. 1 BGB).

Verwender ist derjenige, der die Vertragsbedingungen (das Vertragsformular) auswählt oder auf dessen Betreiben eine bestimmte Klausel zurückgeht. Bei der Wohnungsmiete ist dies i.d.R. der Vermieter. Bei der Geschäftsraummiete werden die Vertragsbedingungen gelegentlich von den Mietern ausgewählt, insbesondere bei der Anmietung von Ladenräumen durch große Einzelhandelsunternehmen. In diesen Fällen ist der Mieter als Verwender anzusehen.

Einigen sich die Vertragsparteien auf ein bestimmtes Vertragsformular, so sind beide Parteien hinsichtlich der für sie jeweils vorteilhaften Klauseln als Verwender anzusehen (Sonnenschein, NJW 1980 S. 1492; a.A. Palandt-Heinrichs SchRModG § 305 BGB Rdn. 13). Bei Unklarheiten ist die Rolle des Verwenders unabhängig von der Herkunft des Formulars zu bestimmen; in diesem Fall ist maßgeblich, ob eine bestimmte Klausel den Interessen des Vermieters oder jenen des Mieters dienen soll (OLG Düsseldorf, WuM 1994 S. 467).

Hinweis

Vertragsvordrucke

Gedruckte Formulare, die in größerer Zahl hergestellt und zur Verwendung in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen gedacht sind, fallen immer unter § 305 BGB (BGH, Urteil v. 16.11.1990, V ZR 217/89, NJW 1991 S. 843).

Gleiches gilt für Vertragstexte, die mit einem Textverarbeitungsgerät hergestellt und zur mehrmaligen Verwendung gedacht sind. Auch maschinengeschriebene und selbst handgeschriebene Verträge oder Vertragsteile fallen darunter, wenn der Vertrag oder Vertragsteil mehrmals verwendet werden soll.

Streitig ist, ob eine mündliche Zusatzabrede, die vom Vermieter immer wieder verwendet wird, unter § 305 BGB fällt. Die Frage ist zu bejahen, weil die Vorschrift nicht voraussetzt, dass die Klausel schriftlich formuliert worden ist (so Frankfurt, WuM 1984 S. 125 betr. eine mündliche Zusatzabrede über Renovierungspflichten; a.A. Schultz, ZMR 1987 S. 42; Palandt-Heinrichs SchRModG § 305 BGB Rdn. 8).

Nach der Rechtsprechung genügt es, wenn der Verwender die Absicht hat, den Vertragstext oder Teile hiervon 3- bis 5-mal zu verwenden (BGH, Urteil v. 11.10.1984, VII ZR 248/83, NJW 1985 S. 852; NJW 1981 S. 2344; Sonnenschein, NJW 1980 S. 1489; Willemsen, NJW 1982 S. 1122).

Achtung

Mehrmalige Verwendungsabsicht genügt

Es ist nicht erforderlich, dass die Vertragstexte bereits mehrmals verwendet worden sind; die Absicht zur Verwendung genügt (OLG Stuttgart, NJW 1979 S. 223).

Wird eine vorgedruckte Klausel hand- oder maschinenschriftlich ergänzt, so bleibt sie eine Formulklausel, wenn der Gehalt der Klausel durch die Ergänzung nicht verändert wird (unselbstständige Ergänzungen, Einfügung einer Zahl, eines Betrags, eines Datums, Beschreibung des Mietobjekts; BGHZ 99 S. 205; 102 S. 158; NJW 1992 S. 504). Gleiches gilt, wenn die Klausel durch Ankreuzen kenntlich gemacht wird oder wenn der Verwender zwischen mehreren vorgedruckten Klauseln eine oder mehrere auswählt (BGH, Urteil v. 3.7.1985, IVa ZR 246/83, NJW-RR 1986 S. 54; NJW 1992 S. 504).

Wird eine Klausel dagegen so verändert, dass sich ein anderer Sinn ergibt, so ist zu prüfen, ob der Verwender den Formularvertrag regelmäßig in der gleichen Weise abändert. Ist dies der Fall, so gilt **§ 305 BGB**; anderenfalls liegt eine Individualabrede vor.

Beweispflichtig für die tatsächlichen Voraussetzungen des **§ 305 Abs. 1 S. 1 BGB** ist derjenige, der den Schutz dieser Vorschrift in Anspruch nehmen will (BGH, NJW 1992 S. 2162). Das ist i.d.R. der Mieter. Bei Mietverträgen, die bereits nach dem äußeren Anschein als Formularvertrag zu erkennen sind (gedruckte Verträge), genügt es, wenn der Vertrag vorgelegt wird. Ist der Formularcharakter zweifelhaft (maschinengeschriebene oder handgeschriebene Verträge oder Vertragsteile), so muss der Mieter vortragen, dass der Vermieter den Vertrag oder eine bestimmte Klausel häufiger verwendet hat oder dass er dies beabsichtigt.

Hinweis

Ähnliche Klauseln genügen

Es ist nicht erforderlich, dass genau die gleiche Klausel mehrmals verwendet wird, vielmehr genügt es, wenn der Regelungsgehalt der Klausel identisch ist.

Zu der Behauptung der mehrmaligen Verwendung muss der Vermieter im Prozess wahrheitsgemäß Stellung nehmen (§ 138 Abs. 4 ZPO). Eine Erklärung mit Nichtwissen (§ 138 Abs. 4 ZPO) ist nicht zulässig, weil es sich insoweit um Tatsachen handelt, die der Wahrnehmung des Vermieters unterliegen. Ungenügend ist es auch, wenn sich der Vermieter lediglich darauf beruft, dass eine bestimmte Klausel handschriftlich in das Vertragsformular eingefügt worden ist (**§ 305 Abs. 1 S. 2 BGB**; ähnlich Willemsen, NJW 1982 S. 1122: den Verwender treffe eine prozessuale Mitwirkungspflicht; er handle treuwidrig, wenn er die typische Unkenntnis und Beweisnot seiner Vertragspartner hinsichtlich der in seiner Geschäftssphäre liegenden Umstände ausnutze, obwohl er selbst durch Vorlage seiner Vertragsunterlagen zur Aufklärung des Sachverhalts beitragen könne).

Hinweis

Indizwirkung von Änderungen

Der Grundsatz, wonach handschriftliche oder maschinenschriftliche Abänderungen von Formularverträgen oder Zusätze zu solchen Verträgen ein Indiz gegen den Formularcharakter darstellen, gilt bei der Miete nur dann, wenn die Abänderungen oder Zusätze im Hinblick auf Besonderheiten des Einzelfalls insbesondere mit Rücksicht auf die Person des Mieters erfolgt sind.

Bei Zusätzen oder Abänderungen, die auf eine bestimmte gleichförmige Vermietungspraxis hindeuten (Tierhaltungsverbote, Vereinbarungen über die Durchführung von Schönheits- oder Kleinreparaturen, Vertragsabschlussgebühren, Bearbeitungsgebühren, Einzugs- und/oder Auszugskostenpauschalen, Mahngebühren, Aufrechnungsverbote, Besichtigungsklauseln, Beweislastregeln, Haftungsausschlüsse, Schriftformklauseln u.Ä.) gilt die Indizwirkung nicht.

Praxis-Tipp

Bedingungen aushandeln

Eine Vertragsbedingung, die vom Vermieter regelmäßig verwendet wird, stellt gleichwohl keine Allgemeine Geschäftsbedingung dar, wenn sie zwischen den Parteien ausgehandelt worden ist (§ 305 Abs. 1 S. 3 BGB).

Für die Annahme des Aushandelns genügt es allerdings nicht, dass die betreffende Klausel auf einem gesonderten Formular niedergelegt oder zusätzlich in ein gedrucktes Vertragsformular eingefügt worden ist. Einem solchen Umstand kommt für sich allein auch keine Indizwirkung zu. Unerheblich ist auch, ob die Parteien die Klausel "erörtert", "besprochen" oder "erläutert" haben (OLG Düsseldorf, WuM 1994 S. 459). Maßgeblich ist vielmehr, ob die Klausel vom Verwender ernsthaft zur Disposition gestellt worden ist (BGH, Urteil v. 30.9.1987, IVa ZR 6/86, NJW 1988 S. 410; OLG Düsseldorf, a.a.O.). Darlegungs- und beweispflichtig für den Ausnahmefall des Aushandelns ist der Verwender der Klausel (BGHZ 83 S. 58; BGH, Urteil v. 9.10.1986, VII ZR 245/85, NJW-RR 1987 S. 144), i.d.R. also der Vermieter. Deshalb muss der Vermieter die näheren Umstände des Aushandelns vortragen und insbesondere darlegen, welche Alternativen zur Wahl gestanden haben.

Die in vielen Mietvertragsformularen verwendete Klausel, in der der Mieter bestätigt, dass er den Vertrag gelesen, dass ihm Gelegenheit zu Verhandlungen über die einzelnen Klauseln gegeben worden sei und dass der Vermieter Verhandlungsbereitschaft gezeigt habe, ändert an der Rechtslage nichts (BGH, Urteil v. 20.10.1976, IV ZR 135/75, NJW 1977 S. 432, BGH, Urteil v. 15.12.1976, IV ZR 197/75, NJW 1977 S. 624). Ein Formular wird nicht deshalb zum ausgehandelten Vertrag, weil die für die Annahme eines Aushandelns erforderlichen Tatsachen formularmäßig bestätigt werden.

Individualvereinbarungen haben stets Vorrang vor Allgemeinen Geschäftsbedingungen (§ 305b BGB). Zahlreiche Formularverträge enthalten allerdings eine Klausel, wonach Nebenabreden, Änderungen oder Ergänzungen des Mietvertrags der Schriftform oder der schriftlichen Bestätigung durch den Vermieter bedürfen. Solche Schriftformklauseln sind wirksam, wenn sie durch ein Wohnungsunternehmen verwendet werden, weil hier der Vermieter ein berechtigtes Interesse daran hat, sich vor unkontrollierten Zusagen seiner Angestellten zu schützen (vgl. BGH, Urteil v. 24.10.1979, VIII ZR 235/78, NJW 1980 S. 234, 235 für Leasingverträge; KG, DB 1980 S. 2033 für Kaufverträge; a.A. OLG Karlsruhe, NJW 1981 S. 405, 406 für Kaufverträge).

Achtung

Ungültige Schriftformklausel

Im Mietvertrag eines Privatvermieters verstoßen solche Klauseln demgegenüber gegen **§ 307 BGB**, weil hier kein entsprechendes Schutzbedürfnis besteht.

Liegt eine wirksame Schriftformklausel vor, so bedeutet dies nicht ohne weiteres, dass alle mündlichen Individualvereinbarungen unwirksam sind. Die Parteien sind nämlich nicht gehindert, mündlich auf die Einhaltung der Schriftformklausel zu verzichten (BGH, Urteil v. 15.5.1986, IX ZR 96/85, NJW 1986 S. 3131).

2 Anwendungsgrundsätze

2.1 Einbeziehung in den Vertrag/Transparenzgebot

Nach **§ 305 Abs. 2 BGB** wird eine Formarklausel nur dann Vertragsbestandteil, wenn der Verwender dem anderen Teil die Möglichkeit verschafft, in zumutbarer Weise von ihrem Inhalt Kenntnis zu nehmen. Nach **§ 305 Abs. 2 Nr. 2 BGB** muss der Verwender dabei auch eine für ihn erkennbare körperliche Behinderung der anderen Vertragspartei berücksichtigen. Ein Fall des **§ 305 Abs. 2 BGB** liegt insbesondere dann vor, wenn der andere Teil sehbehindert ist. Sonstige Behinderungen, wie Analphabetismus oder Verständnisschwierigkeiten eines der deutschen Sprache nicht mächtigen Ausländers werden von der Bestimmung nicht erfasst. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers muss ein sehbehinderter Mietinteressent die Möglichkeit haben, vom Inhalt des Mietvertrags Kenntnis zu nehmen. Dies kann durch Vorlesen oder Vorlage eines Vertragsexemplars in Brailleschrift geschehen.

Weiterhin muss ein Formularvertrag ein Mindestmaß an Übersichtlichkeit aufweisen (**§ 307 Abs. 1 S. 2 BGB**). Dies gilt nicht nur für die Gestaltung der einzelnen Klauseln, sondern auch für den Umfang des Vertragswerks, der in einer vertretbaren Relation zur Bedeutung des Rechtsgeschäfts stehen muss (OLG Schleswig, NJW 1995 S. 2859). Nach **§ 307 Abs. 3 S. 2 BGB** gilt das Transparenzgebot auch für preisbestimmende oder leistungsbeschreibende Klauseln (Beispiel: Betriebskostenumlagevereinbarung).

Grundsätzlich müssen in einem Formularvertrag die dort geregelten Rechte und Pflichten eines Vertragspartners möglichst klar, durchschaubar und vollständig dargestellt werden (st. Rspr: BGH 106, 42, 49 = NJW 1989 S. 222; BGHZ 112, 115, 117 = NJW 1990 S. 2383; BGHZ 115, 177, 185 = NJW 1991 S. 3025; BGH, NJW-RR 1996 S. 783). Dieses sog. "Transparenzgebot" besteht aber nur im Rahmen des Möglichen (BGHZ 112, 115, 119 = NJW 1990 S. 2383; NZM 1998 S. 710, 711). Die einzelnen Klauseln müssen so abgefasst sein, dass sie für einen rechtlich nicht vorgebildeten Durchschnittsbürger verständlich sind. Hieran kann es beispielsweise fehlen, wenn die Klausel lediglich eine Verweisung auf eine nicht abgedruckte gesetzliche Bestimmung enthält (OLG Schleswig, RE v. 27.3.1995, NJW 1995 S. 2858 betr. § 568 BGB a.F. = **§ 545 BGB** n.F.; Heinrichs, NJW 1996 S. 1381, 1383). Unklare oder unverständliche Klauseln sind unwirksam (**§ 307 Abs. 1 BGB**).

2.2 Überraschende Klausel

Formarklauseln, die nach den Umständen, insbesondere nach dem äußeren Erscheinungsbild des Vertrags, so ungewöhnlich sind, dass der Vertragspartner des Verwenders mit ihnen nicht zu rechnen braucht, werden nicht Vertragsbestandteil (**§ 305c BGB**). Maßgebliches Kriterium ist nicht die Unbilligkeit, sondern die Ungewöhnlichkeit und das darauf beruhende Überraschungsmoment.

Praxis-Tipp

Klauseln auffallend gestalten

Deshalb findet **§ 305c BGB** keine Anwendung, wenn die Klausel durch Fettdruck oder auffällige Schrift deutlich hervorgehoben ist oder wenn der Verwender auf die Klausel besonders hingewiesen hat.

Steht fest, dass eine Klausel nach dem äußeren Erscheinungsbild des Vertrags ungewöhnlich ist, so muss der Verwender beweisen, dass er auf die Klausel besonders hingewiesen hat oder dass der Vertragspartner aus anderen Gründen mit der Klausel rechnen musste. Eine vorgedruckte Erklärung, wonach der Vertragspartner bestätigt, dass er den Vertragstext gelesen hat und dass ihm alle Klauseln erläutert worden sind, reicht hierfür nicht aus.

2.3 Kundenfeindliche Auslegung

Für die Auslegung von Formulklauseln gelten nicht die Vorschriften der **§ 133, § 157 BGB**. Es kommt also weder auf die Vorstellungen der Parteien noch auf die Umstände des Einzelfalls an. Vielmehr sind Formulklauseln generell abstrakt entsprechend ihrem Wortlaut auszulegen. Maßgeblich ist dabei, wie die Klausel üblicherweise von Vermietern und Mietern verstanden wird (BGH, Urteil v. 2.7.1987, III ZR 219/86, NJW 1987 S. 2867). Für die Wirksamkeitskontrolle ist derjenige Klauselinhalt maßgeblich, der sich bei der dem Vertragspartner (dem "Kunden") nachteiligsten Lesart ergibt (Prinzip der kundenfeindlichen Auslegung, BGH, Urteil v. 24.1.1992, V ZR 262/90, NJW 1992 S. 1099).

2.4 Unklarheitenregel

Steht fest, dass eine Klausel wirksam ist, so richtet sich die Festlegung ihres Inhalts nach derjenigen Auslegung, die sich bei der dem Vertragspartner vorteilhaftesten Lesart ergibt (Unklarheitenregel, **§ 305c Abs. 2 BGB**).

Praxis-Beispiel

Kleintiere

Ist beispielsweise vereinbart, dass vom Verbot der Tierhaltung "Kleintiere" ausgenommen sind, so zählen zu den Kleintieren auch Kaninchen, weil diese Tierart bei einer "kundenfreundlichen" Lesart noch zu den Kleintieren gezählt werden kann.

Klauseln, die im Widerspruch zueinander stehen (z.B. Verpflichtung zur Rückgabe der Mietsache in renoviertem Zustand einerseits, Verpflichtung zur Zahlung der Renovierungskosten bei Mietende andererseits), sind unwirksam. Gleiches gilt für solche Klauseln, die nach Ausschöpfung der in Betracht kommenden Auslegungsregeln unklar bleiben (BGH, NJW 1984 S. 1818).

2.5 Verbot der geltungserhaltenden Reduktion

Klauseln, die den Vertragspartner unbillig belasten, werden nicht mit einem gerade noch zulässigen Inhalt aufrechterhalten. Die §§ 305 ff. BGB sollen die Verwender von Formularverträgen zu einer ausgewogenen Vertragsgestaltung veranlassen, die den Interessen beider Vertragsteile Rechnung trägt. Damit stünde es nicht im Einklang, wenn die Grenzen des Zulässigen folgenlos überschritten werden könnten.

Praxis-Beispiel

Unzulässige Kleinreparaturklausel

Ist beispielsweise vereinbart, dass der Mieter Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von 100 EUR zu tragen hat, so ist diese Klausel nicht etwa in Höhe des gerade noch zulässigen Betrages von 80 EUR wirksam. Sie ist insgesamt unwirksam.

Hiervon sind jene Klauseln zu unterscheiden, die aus einer zulässigen und einem unzulässigen Teil bestehen. So enthält beispielsweise die Klausel: "Der Mieter hat die Schönheitsreparaturen durch Fachhandwerker ausführen zu lassen" eine zulässige Übertragung der Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen und eine unzulässige Verpflichtung zur Beauftragung eines Fachhandwerkers. In Fällen dieser Art gilt der Grundsatz, dass die Klausel mit dem zulässigen Inhalt aufrechterhalten bleibt, wenn der zulässige und der unzulässige Klauselteil inhaltlich und sprachlich voneinander getrennt werden können.

3 Verbraucherverträge (§ 310 Abs. 3 BGB)

Nach **§ 310 Abs. 3 BGB** gelten einige Besonderheiten, wenn der Mietvertrag zwischen einem Unternehmer als Vermieter und einer natürlichen Person als Mieter abgeschlossen wird. In diesem Fall soll der Verbraucher (hier: der Mieter) in seiner rollenspezifischen Unterlegenheit geschützt werden.

3.1 Voraussetzungen des § 310 Abs. 3 BGB

Der Vermieter muss Unternehmer sein. Unternehmer ist, wer in Ausübung einer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit handelt. Hierzu gehören die Wohnungsunternehmen, die Vermietungsgesellschaften und diejenigen Vermieter, die über einen größeren Wohnungsbestand verfügen. I.d.R. ist die Unternehmereigenschaft zu bejahen, wenn der Vermieter einen Großteil seiner Arbeitskraft für die Verwaltung der Wohnungen einsetzt oder wenn er zu diesem Zweck Angestellte beschäftigt.

Der besondere Schutz des **§ 310 Abs. 3 BGB** gilt nur für Wohnungsmietverträge. Auf Mietverträge, die einer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können, ist die Vorschrift unanwendbar. Bei Mischmietverträgen kommt es darauf an, welche Art der Nutzung überwiegt, was aufgrund einer Beurteilung aus der Sicht bei Vertragsschluss festzustellen ist (Heinrichs, NJW 1996 S. 2190, 2191). Beweispflichtig für die tatsächlichen Voraussetzungen des **§ 310 Abs. 3 BGB** ist der Mieter.

3.2 Rechtsfolgen des § 310 Abs. 3 BGB

3.2.1 Vermieter i.d.R. Verwender

Allgemeine Geschäftsbedingungen gelten als vom Vermieter gestellt, es sei denn, dass sie durch den Mieter in den Vertrag eingeführt wurden. Diese Vorschrift ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn das Vertragsformular von einem Dritten - z.B. einem Makler - ausgewählt wird. Solche Verträge unterliegen der Inhaltskontrolle (Heinrichs, NJW 1996 S. 2190, 2192). Wird ein vom Mieter vorgeschlagenes Formular verwendet - was vom Vermieter zu beweisen ist -, scheidet eine Inhaltskontrolle aus.

3.2.2 Einmalige Verwendung genügt

Die **§ 305c Abs. 2**, **§ 306**, **§ 307 Abs. 3**, **§ 307 Abs. 1 und 2**, **§ 308**, **§ 309 BGB** sind auf vorformulierte Vertragsbedingungen auch dann anzuwenden, wenn diese nur zur

einmaligen Verwendung bestimmt sind und soweit der Verbraucher aufgrund der Vorformulierung auf ihren Inhalt keinen Einfluss nehmen konnte. Die für **§ 305 Abs. 1 S. 3 BGB** geltenden Grundsätze können auch hier angewandt werden. Unterschiede bestehen jedoch hinsichtlich der Beweislastverteilung: Bei **§ 305 Abs. 1 S. 3 BGB** trägt der Verwender die Beweislast für den Ausnahmefall des Aushandelns. Bei **§ 310 Abs. 3 BGB** muss der Mieter beweisen, dass er nicht die Möglichkeit der Einflussnahme hatte (Heinrichs, NJW 1996, 2190 S. 2193).

3.2.3 Begleitumstände werden berücksichtigt

Bei der Beurteilung der unangemessenen Benachteiligung nach **§ 307 BGB** sind auch die den Vertragsschluss begleitenden Umstände zu berücksichtigen. Der abstrakt-generelle Kontrollansatz des **§ 307 BGB** wird bei den Verbraucherverträgen um eine konkret-individuelle Kontrolle ergänzt. Hierbei können die Geschäftserfahrung des Vermieters, die Unerfahrenheit des Mieters (aber auch die umgekehrte Konstellation!), sowie eine Überrumpelungssituation berücksichtigt werden. Aufgrund des Ergebnisses der konkret-individuellen Kontrolle können die gegen die Klausel bestehenden Bedenken verstärkt, aber auch entkräftet werden (Heinrichs, NJW 1996 S. 2190, 2194).

3.2.4 Zeitlicher Geltungsbereich

Die Regelung des **§ 310 Abs. 3 BGB** entspricht dem früheren **§ 24a AGB-Gesetz**. Diese Vorschrift ist am 20.7.1996 in Kraft getreten. Durch **§ 24a AGBG** sollte die Richtlinie 93/13/EWG in nationales Recht umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang war anerkannt, dass die Richtlinie 93/13/EWG schon vor ihrer Umsetzung bei der Auslegung des früheren AGBG mit zu berücksichtigen war (sog. "richtlinienkonforme Auslegung"; BGH, WPM 1995 S. 482; Wolf, AGB-Gesetz, RiLi Art. 1 Anm. 8; Scholz, WuM 1995 S. 573; Heinrichs, NJW 1995 S. 154).

4 Einzelne Klauseln

(in alphabetischer Reihenfolge)

4.1 Abbuchungsermächtigung

Beim Abbuchungsverfahren erteilt der Mieter seiner Bank die Weisung, Lastschriften des Vermieters zulasten seines Girokontos einzulösen.

Achtung

Widerspruch erfolglos

Ist die Abbuchung erfolgt, so ist der Widerspruch des Schuldners ohne Relevanz. Die Bank ist weder zu einer Rückbuchung berechtigt noch zu einer Stornierung verpflichtet.

Wegen dieser Rechtsfolgen bestehen gegen eine formularmäßige Verpflichtung zur Erteilung einer Abbuchungsermächtigung Bedenken aus **§ 307 BGB** (LG Köln, WuM 1990 S. 380; LG Hamburg, WuM 1990 S. 115; AG Freiburg, WuM 1987 S. 50). Siehe auch **Lastschriftverfahren** (Abschnitt 4.17).

4.2 Abrechnungsgebühr

Die Abrechnungsgebühr für **Betriebskosten** ist nur für die Berechnung und Aufteilung der Wasserkosten (**§ 27 II. BV Anlage 3 Nr. 2**) und für die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (**§ 27 II. BV Anlage 3 Nr. 4a**) zulässig. In diesem Umfang kann die Gebühr auch formularmäßig vereinbart werden. Für die Abrechnung der sonstigen

Betriebskosten kann keine Gebühr verlangt werden; insoweit läge eine nach **§ 556 Abs. 1 BGB** unzulässige Verwaltungskostenumlage vor (OLG Koblenz, RE v. 7.1.1986, Weber/Marx, S. VI/46).

4.3 Abschlussgebühr

Die Vertragsabschlussgebühr kommt insbesondere dort vor, wo ein relativ häufiger Mieterwechsel stattfindet, also etwa bei Mietverhältnissen mit Studenten oder mit ausländischen Arbeitnehmern.

Praxis-Tipp

Nicht generell untersagt

Für den frei finanzierten Wohnraum ist die Vereinbarung einer Abschlussgebühr nicht untersagt. Bedenken ergeben sich dort, wo die Abschlussgebühr nicht mehr kostendeckend ist, weil sie dann den Charakter einer Vermittlungsgebühr erhält.

Dann liegt ein Verstoß gegen **§ 2 Abs. 2 Nr. 2 WoVermG** vor, weil ein Vermieter für seine eigenen Wohnungen keine Vermittlungsgebühr verlangen darf. Im Rahmen der Kostendeckung - worunter man den Kostenaufwand verstehen kann, der anlässlich einer Neuvermietung entsteht - ist die "Vertragsabschlussgebühr" oder "Schreibgebühr" aber wirksam (LG Hamburg, WuM 1990 S. 62: 100,- DM bis 150,- DM). Werden solche Gebühren formularmäßig vereinbart, so kann - je nach der Gestaltung des Formulars - eine überraschende Klausel vorliegen (AG Norderstedt, WuM 1989 S. 5). Außerdem ist zu beachten, dass die Höhe der Gebühr bestimmt oder zumindest hinreichend bestimmbar sein muss. Eine Klausel, wonach alle Kosten und Abgaben, die mit dem Abschluss des Vertrags verbunden sind, zulasten des Mieters gehen, ist unwirksam (OLG Celle, WuM 1990 S. 103).

Nach Ansicht des AG Norderstedt (a.a.O.) verstößt die Vereinbarung einer Vertragsabschlussgebühr in Höhe von 300,- DM darüber hinaus auch gegen **§ 307 BGB**. Zur Begründung führt das Gericht aus, nach den Grundvorstellungen des Mietrechts seien Vertragsanbahnungskosten als außerhalb des Austauschverhältnisses stehende Kosten vom Vermieter alleine zu tragen. Im konkreten Fall sei außerdem die in **§ 11 Nr. 5b AGBG a.F.** zum Ausdruck kommende Wertentscheidung zu berücksichtigen. Nach dieser Vorschrift sind formularmäßig getroffene Schadenspauschalierungen dann unwirksam, wenn dem Mieter der Nachweis eines geringeren Schadens abgeschnitten wird. Ebenso verstoße es gegen Treu und Glauben, wenn eine Aufwendungsersatzpauschale so formuliert werde, dass dem Mieter der Einwand des geringeren Aufwands abgeschnitten wird.

4.4 Aufrechnungsverbot

Ein generelles Aufrechnungsverbot ist unwirksam. Eine Aufrechnungsbeschränkung ist möglich, allerdings nur in den Grenzen des **§ 309 Nr. 3 BGB**. Danach ist eine Bestimmung unwirksam, durch die dem Mieter die Befugnis genommen wird, mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufzurechnen. Eine Forderung ist unbestritten, wenn die Tatsachen unstrittig sind, aus denen sich die Forderung ergibt. Im Prozess ist hiervon auch dann auszugehen, wenn der Vermieter die vom Mieter vorgetragene Tatsachen nicht substantiiert bestreitet oder wenn er die Forderung lediglich mit einer unschlüssigen Gegenrechnung bekämpft (BGH, Urteil v. 26.11.1984, VIII ZR 217/83, NJW 1985 S. 1556). Mit einer entscheidungsreifen Forderung kann ebenfalls aufgerechnet werden. Hiervon spricht man, wenn über die Forderung ohne Beweisaufnahme entschieden werden kann. Es handelt sich dabei um eine Spielart der unbestrittenen Forderung; es ist deshalb nicht erforderlich, dass die Möglichkeit zur Aufrechnung mit entscheidungsreifen Forderungen in der

Aufrechnungsklausel ausdrücklich genannt wird (vgl. BGH, WPM 1989 S. 949; OLG Hamm, NJW 1983 S. 523, 525; Bub in: Bub/Treier, Rdn. II 430; a.A. OLG Celle, WuM 1990 S. 103, 111). Unerheblich ist es, ob über das Recht zur Aufrechnung Streit besteht; es kommt immer nur darauf an, ob aufgrund des gegebenen Sachstands über die Gegenforderung abschließend entschieden werden kann. Aus der Aufrechnungsklausel muss sich ergeben, dass der Mieter mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen kann.

Bei der Wohnraummiete müssen sich aus der Klausel außerdem die besonderen Aufrechnungsbefugnisse des **§ 556b Abs. 2 BGB** ergeben. Danach kann der Mieter entgegen einer vertraglichen Bestimmung gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aufgrund der **§ 536a, § 539 BGB** oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zuviel gezahlter Miete aufrechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat (Einzelheiten s. Stichwort "Aufrechnung").

4.5 Bearbeitungsgebühr

Die Bearbeitungsgebühr für den Fall der vorzeitigen Vertragsauflösung wird i.d.R. in Mietverträgen mit Verlängerungsklausel vereinbart. Beispiel:

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von einem Jahr geschlossen. Es verlängert sich um jeweils ein weiteres Jahr, wenn es nicht drei Monate vor Vertragsablauf gekündigt wird. In den Fällen einer außerordentlichen fristlosen Kündigung des Vermieters und in den Fällen der einvernehmlichen vorzeitigen Vertragsauflösung verpflichtet sich der Mieter, einen Betrag von 1/2 Monatsmiete zu bezahlen. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt unberührt.

Die Regelung umfasst also zwei Fälle, nämlich

1. die **fristlose Kündigung** des Vermieters und
2. den **Mietaufhebungsvertrag**.

Im ersten Fall soll der sog. **Kündigungsfolgeschaden** pauschaliert werden. Es liegt also eindeutig eine Schadenspauschalierung i.S.v. **§ 309 Nr. 5 BGB** vor. Im zweitgenannten Fall hat die Zahlung den Charakter eines sog. "Reuegelds". Unter einem Reuegeld versteht man die Zahlung eines Geldbetrags als Gegenleistung für das Recht zum Rücktritt vom Vertrag. Rechtsähnlich hierzu ist die Vereinbarung einer Zahlung als Gegenleistung für die vorzeitige Vertragsaufhebung. Solche Klauseln fallen unter **§ 308 Nr. 7 BGB**. Danach sind solche Bestimmungen unwirksam, nach denen der Verwender für den Fall des Rücktritts der Gegenpartei einen unangemessen hohen Ersatz von Aufwendungen verlangen kann.

Nach dem Rechtsentscheid des OLG Hamburg vom 17.4.1990 (WuM 1990 S. 244) können Klauseln der fraglichen Art dann formularmäßig vereinbart werden, wenn dem Mieter nicht der Nachweis abgeschnitten wird, dass dem Vermieter nur ein geringerer als der pauschalierte Aufwand entstanden sei und wenn die Höhe der Pauschale den zulässigen Rahmen nicht überschreitet. Auf die Möglichkeit des Gegenbeweises muss der Mieter nicht ausdrücklich hingewiesen werden; es genügt, wenn dieser Gegenbeweis nicht ausgeschlossen ist. Eine Pauschale in Höhe einer Monatsmiete (im Entscheidungsfall 650 DM) hält das OLG Hamburg für unbedenklich.

4.6 Beheizung

Wer zentralbeheizte Räume zu Wohnzwecken vermietet, muss dafür sorgen, dass in den Räumen die sog. "Behaglichkeitstemperatur" erreicht werden kann. Die Behaglichkeitstemperatur beträgt in den hauptsächlich benutzten Räumen 20 bis 22 Grad C und in den Nebenräumen 18 bis 20 Grad C. Formularklauseln, wonach für die Zeit der Heizperiode geringere Temperaturen vertragsgemäß sein sollen, verstoßen ebenso gegen **§ 307 BGB** (LG Göttingen, ZMR 1988 S. 179) wie Klauseln, wonach für die Sommerzeit jegliche Beheizungspflicht ausgeschlossen wird (LG Hamburg, DWW 1988 S. 209).

Eine formularmäßige Beheizungsklausel muss so gefasst sein, dass klar ist, für welchen Teil der Wohnung die vereinbarten Temperaturen gelten sollen. Anderenfalls verstößt die Klausel gegen **§ 307 BGB** (BGH, Urteil v. 15.5.1991, VIII ZR 38/90, NJW 1991 S. 1750 für eine Klausel, nach der für "hauptsächlich benutzte Räume" eine bestimmte Temperatur vertragsgemäß sein soll).

4.7 Besichtigung

Der Vermieter ist berechtigt, von Zeit zu Zeit die Mieträume zu betreten, um sich über ihren Zustand zu vergewissern. Dies folgt bereits aus dem Umstand, dass der Vermieter im Hinblick auf die Wohnung Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten hat. Deshalb besteht insoweit ein Besichtigungsrecht bereits kraft Gesetzes. Auch für den Fall der Veräußerung des Miethauses wird dem Vermieter ein Besichtigungsrecht zugebilligt. Eine entsprechende Klausel steht mithin im Einklang mit der gesetzlichen Regelung und ist wirksam.

4.8 Betriebskosten

Siehe dazu unter "**Betriebskosten**".

4.9 Beweislast

Nach **§ 309 Nr. 12 BGB** sind solche Klauseln unwirksam, durch die die Beweislast zum Nachteil des anderen Teils geändert wird. Das Gesetz nennt beispielhaft zwei Gruppen, nämlich

1. Klauseln, durch die die Beweislast umgekehrt wird, und
2. vorformulierte Tatsachenbestätigungen.

Beispiel zu 1.:

"Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat."

Im Allgemeinen muss der Geschädigte beweisen, dass der Schädiger schuldhaft gehandelt hat. Hiervon gibt es eine für die Miete bedeutsame Ausnahme: Steht fest, dass

1. der Schaden während der Mietzeit eingetreten ist,
2. der Schaden innerhalb der Wohnung des Mieters aufgetreten ist,
3. Dritteinflüsse (Außeneinflüsse oder das Verhalten anderer Mieter) ausscheiden und
4. der Schaden nicht durch vertragsgemäßen Mietgebrauch entstanden sein kann,

so trägt der Mieter die Beweislast dafür, dass er den Schaden nicht verursacht und nicht verschuldet hat (OLG Karlsruhe, RE v. 9.8.1984, Weber/Marx, S. IV/51). Liegen diese

Voraussetzungen nicht vor, so verbleibt es bei der allgemeinen Beweislastverteilung. Da die Klausel die Beweislast umfassend auf den Mieter verlagern will, ist sie unwirksam.

Beispiel zu 2.:

"Die Mieter erklären, dass sich die Wohnung in ordnungsmäßigem Zustand befindet."

Die Beweislast dafür, dass der Vermieter den Mietvertrag durch Gewährung des Gebrauchs der Mietsache ordnungsgemäß erfüllt hat, obliegt stets dem Vermieter. Die Bestätigungsklausel stellt eine Erleichterung der Beweislast zugunsten des Vermieters dar. Die Klausel ist deshalb unwirksam (LG Mannheim, ZMR 1989 S. 338).

4.10 Einzugskostenpauschale

Die Einzugskostenpauschale findet sich häufig bei der Vermietung von Eigentumswohnungen. Hier ist in den Teilungserklärungen gelegentlich vereinbart, dass bei jedem Wohnungswechsel von dem betreffenden Sondereigentümer ein bestimmter Betrag zu zahlen ist. Diese Bestimmung beruht auf der Erwägung, dass beim Umzug mehr oder weniger große Schäden im Treppenhaus oder im Bereich des Hauszugangs entstehen, deren sofortige Beseitigung sich nicht lohnt, die aber doch irgendwann Kosten verursachen. Wohnungseigentumsrechtlich handelt es sich um eine unbedenkliche Form der Instandhaltungsrücklage. Gibt der Eigentümer diese Kosten an den Mieter weiter, so liegt mietrechtlich eine Vereinbarung über einen pauschalierten Schadensersatz vor. Hier ist [§ 309 Nr. 5 BGB](#) zu beachten.

Hinweis

Wichtige Einschränkungen

Der typischerweise zu erwartende Schaden darf die Höhe der vereinbarten Summe nicht übersteigen und dem Mieter darf der Nachweis nicht abgeschnitten werden, ein Schaden sei nicht entstanden.

Dabei ist streitig, wen die Beweislast für die zu hohe Pauschale trifft. In der Literatur wird insoweit zum Teil die Ansicht vertreten, dass der Kunde die Beweislast trage, weil er sich auf das Klauselverbot beruft (Hensen in Ulmer/Brandner/Hensen, AGB-Gesetz, § 11 Nr. 5 Rdn. 14). Der BGH legt dem Verwender die Darlegungs- und Beweislast auf (BGHZ 65 S. 312). Für die Richtigkeit dieser Ansicht spricht u.a. auch, dass i.d.R. nur der Verwender weiß, welcher Schaden infrage steht und wie er zu berechnen ist.

Es genügt, wenn dem Mieter der Nachweis des geringeren Schadens nicht abgeschnitten wird; die Klausel muss keinen Hinweis erhalten, dass der Mieter den Nachweis des geringeren Schadens erbringen kann (BGH, Urteil v. 16.6.1982, VIII ZR 89/81, NJW 1982 S. 2316).

4.11 Ersatzmieter

Der Vermieter kann unter bestimmten Voraussetzungen zum Abschluss eines [Mietaufhebungsvertrags](#) verpflichtet sein, wenn der Mieter mehrere persönlich und wirtschaftlich zuverlässige Ersatzmieter zur Auswahl stellt. Dieses aus [§ 242 BGB](#) abgeleitete Recht kann formularmäßig nicht abbedungen werden, [§ 307 BGB](#).

4.12 Gehaltsabtretung

Der Mieter kann den pfändbaren Teil seines Arbeitseinkommens an den Vermieter zur Sicherung der Ansprüche aus dem Mietverhältnis abtreten.

Hinweis

Maximal drei Monatsmieten

Eine solche Vereinbarung ist bei der Wohnraummiete allerdings nur insoweit wirksam, als der abgetretene Anspruch den Betrag von drei Monats(grund)mieten nicht überschreitet, [§ 551 BGB](#). Zur Problematik derartiger Fallkonstellationen: BGH, WuM 1989 S. 289.

Achtung

Übersicherung

Hat der Vermieter bereits eine Barkautions in Höhe von drei Monatsmieten erhalten, so kann darüber hinaus keine weitere Sicherheit vereinbart werden.

Beträgt die Barkautions weniger als drei Monatsmieten, so darf die Barkautions und der abgetretene Teil des Arbeitseinkommens zusammen nicht mehr als drei Monatsmieten betragen.

Bei der Geschäftsraummiete besteht keine strikte Beschränkung auf den Betrag von drei Monatsmieten; allerdings ist auch hier das Verbot der Übersicherung zu beachten (BGH, WPM 1976 S. 151).

Bei einer formularmäßigen Abtretungsklausel muss sich die Höhe der Abtretung aus der Klausel selbst ergeben; anderenfalls ist die Formularvereinbarung unwirksam. Außerdem muss die Abtretungsklausel drucktechnisch so ausgestaltet werden, dass der Mieter sie auch bei flüchtiger Lektüre des Vertragsformulars sofort erkennen kann; anderenfalls liegt eine überraschende Klausel i.S.v. [§ 305c BGB](#) vor (OLG Hamm, BB 1983 S. 1304; LG Lübeck, WuM 1986 S. 14).

4.13 Gewährleistung und Haftung

4.13.1 Minderungsrecht

Das Minderungsrecht kann bei der Wohnraummiete nicht ausgeschlossen werden und zwar auch nicht durch Individualvertrag ([§ 536 Abs. 4 BGB](#)). Die Vorschrift verbietet aber nicht nur den Ausschluss des Minderungsrechts, sondern auch jede vom Gesetz abweichende Einschränkung zum Nachteil des Mieters. Dennoch sind in vielen Formularymietverträgen solche Einschränkungen enthalten.

Häufig ist insbesondere die Klausel, dass die Ausübung des Minderungsrechts einen Monat vorher angekündigt werden muss. Diese Klausel ist unwirksam. Gleiches gilt für eine Klausel, wonach ein Minderungsrecht von einer vorherigen schriftlichen Mängelanzeige abhängig sein soll. Diese Klausel steht insbesondere nicht im Einklang mit [§ 536c BGB](#). Dort wird zwar eine Mängelanzeige vorgeschrieben; der Verlust des Minderungsrechts tritt aber nur ein, wenn der Vermieter infolge der unterlassenen Anzeige zur Abhilfe außerstande war; [§ 536 Abs. 2 BGB](#).

Bei einem Geschäftsraummietverhältnis kann das Recht zur Minderung aber formularmäßig ausgeschlossen werden (OLG München, ZMR 1987 S. 16).

4.13.2 Vermieterhaftung für Schäden

Praxis-Tipp

Einschränkung zulässig

Die Haftung des Vermieters für Schäden kann formularmäßig ausgeschlossen werden, wenn die Klausel so gefasst wird, dass die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit unberührt bleibt (§ 309 Nr. 7 BGB).

Folgerichtig hat das AG Flensburg (DWW 1987 S. 262) im Anschluss an den Rechtsentscheid des OLG Stuttgart vom 11.4.1984 (Weber/Marx, S. IV/89) entschieden, dass eine Formulklausel, wonach der Vermieter nicht für Schäden haftet, "die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitsschäden entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat", mit dem AGBG a.F. im Einklang steht.

Durch die fragliche Klausel wird nur die Haftung für Feuchtigkeitsschäden ausgeschlossen. Die Klausel wäre allerdings auch ohne die Beschränkung auf Feuchtigkeitsschäden wirksam. Die Klausel bezieht sich auch nur auf Schäden an Einrichtungsgegenständen; die Klausel wäre aber auch dann wirksam, wenn sie Schäden aller Art, also auch Gesundheitsschäden, mit umfasst. Das OLG Stuttgart hat diesen Punkt im Rechtsentscheid vom 11.4.1984 allerdings ausdrücklich offen gelassen.

4.13.3 Verspätete Räumung durch Vormieter

Gemessen an den Entscheidungskriterien des OLG Stuttgart ist auch eine Formulklausel wirksam, "wonach der Vermieter nicht für die rechtzeitige Freistellung der vermieteten Räume durch den bisherigen Mieter haftet, es sei denn, der dadurch dem Mieter entstehende Schaden beruht auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Vertragsverletzung des Vermieters, seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen" (a.A. OLG München, WuM 1989 S. 128).

4.13.4 Mieterhaftung für bestimmte Schäden

Eine weitere Fallgruppe bilden diejenigen Klauseln, die dem Mieter eine Haftung für bestimmte Schäden auferlegen. Nach Gesetzesrecht haftet der Mieter nur dann, wenn er einen Schaden zu vertreten hat; eine formularmäßig begründete verschuldensunabhängige Haftung verstößt nach den Entscheidungen des LG Saarbrücken vom 25.5.1987 (NJW-RR 1987 S. 1496 betr. Haushaltsgeräte) und des AG Hamburg vom 12.2.1988 (WuM 1988 S. 151 betr. Fensterscheiben) gegen § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB.

Für das Wohnungsmietrecht ist diese Frage bereits durch Rechtsentscheid des OLG Hamm vom 19.5.1982 (Weber/Marx, S. II/98 betr. Haftung für Abflussverstopfungen) entschieden worden. Die Vereinbarung einer verschuldensunabhängigen Haftung stellt den Mieter noch schlechter als die nach § 309 Nr. 12 BGB unzulässige Beweislastumkehr: Wer im Fall des Verschuldens haftet und den Beweis erbringen darf, dass ein Verschulden nicht vorliegt, kann sich immerhin noch exculpieren und er steht damit besser als derjenige, der unabhängig vom Verschulden haftet.

4.13.5 Haftung für sonstige Personen

Nach der gesetzlichen Regelung haftet der Mieter für das Verschulden seines gesetzlichen Vertreters, seiner Erfüllungsgehilfen (§ 278 BGB), für Verrichtungsgehilfen (§ 831 BGB) und für bestimmte Organe (§ 31 BGB) sowie für den Untermieter (§ 540 Abs. 2 BGB). Haftungserweiterungen auf "sonstige (zum Mieter) in Beziehung stehende Personen" sind unwirksam (BGH, a.a.O., NJW 1991 S. 1750).

Ist die Haftungsklausel so abgefasst, dass der wirksame Klauselteil von dem unwirksamen sprachlich und inhaltlich getrennt werden kann, so ist die Klausel mit dem zulässigen Inhalt aufrechtzuerhalten (BGH, a.a.O.).

4.13.6 Haftungsbeschränkung

Die Klausel:

"Führt ein Mangel des Mietobjekts zu Sach- oder Vermögensschäden, so haftet der Vermieter gegenüber dem Mieter ... für diese Schäden - auch aus unerlaubter Handlung - nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit"

verstößt gegen **§ 307 BGB**. Nach der Ansicht des BGH wird der Mieter durch diese Klausel unbillig belastet. Der Mieter könne sich gegen Schäden der fraglichen Art nicht versichern, weil die Hausratsversicherung keine Schäden abdeckt, die vom mangelhaften Zustand einer Wohnung ausgehen. Der Vermieter könne die fraglichen Risiken dagegen durch den Abschluss einer Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung abdecken. Dies sei auch finanziell unproblematisch, weil die Versicherungsprämie zu den Betriebskosten gehört und deshalb auf die Mieter umgelegt werden kann (BGH, Beschluss v. 24.10.2001, VIII ARZ 1/01, NZM 2002 S. 116).

4.14 Hausreinigung und Streupflicht

Nach überwiegender Rechtsprechung kann in der Hausordnung die Pflicht zur Reinigung der gemeinschaftlichen Hausteile auf die Mieter übertragen werden. Dies gilt sowohl für die Treppenreinigungspflicht als auch für die Pflicht zur Beseitigung der Schnee und Eisglätte, also die Streupflicht oder den sog. Winterdienst (OLG Frankfurt, WuM 1988 S. 399; LG Düsseldorf, WuM 1988 S. 400; AG Frankfurt, WuM 1988 S. 153).

Hinweis

Gerechtigkeitsgrundsatz

Allerdings muss nach der **Hausordnung** sichergestellt sein, dass sich grundsätzlich alle Mieter gleichermaßen an der Erfüllung dieser Verpflichtung zu beteiligen haben.

Sachlich begründete Ausnahmen sind möglich: so können beispielsweise diejenigen Mieter freigestellt werden, die aufgrund ihres Alters oder aufgrund einer Krankheit oder Behinderung diese Aufgaben nicht wahrnehmen können.

Eine Vereinbarung in einer Hausordnung, wonach der Erdgeschossmieter allein zur Reinigung des Bürgersteigs sowie zur Schnee- und Eisbeseitigung verpflichtet sein soll, verstößt gegen **§ 305c BGB** (LG Frankfurt, WuM 1988 S. 120; AG Schöneberg, MM 1988 S. 151).

Praxis-Tipp

Regelung im Vertrag

Befindet sich das Mietobjekt in einem komfortablen Haus oder darf der Mieter nach den sonstigen Umständen davon ausgehen, dass er nicht zu Reinigungsarbeiten verpflichtet sei, so kann eine in der Hausordnung enthaltene Reinigungsverpflichtung eine überraschende Klausel i.S.v. **§ 305c BGB** darstellen. In einem solchen Fall ist es empfehlenswert, die Reinigungs- und Streupflicht nicht in der Hausordnung, sondern im Vertrag selbst zu regeln, möglichst drucktechnisch hervorgehoben (LG Stuttgart, WuM 1988 S. 399).

4.15 Kautions

4.15.1 Wohnraummiete

Bei der Wohnraummiete sind die zulässige Höhe der Kautions, das Recht des Mieters zur Ratenzahlung, die Pflicht des Vermieters zur gesonderten Anlage und Verzinsung gesetzlich geregelt. Abweichende Vereinbarungen sind unwirksam (§ 551 Abs. 4 BGB). Unwirksam sind insbesondere Vereinbarungen, durch die die Verzinsungspflicht beschränkt oder ausgeschlossen wird. Der Grund für die Ausschlussvereinbarung spielt keine Rolle. Deshalb ist ein Verzinsungsausschluss auch dann unwirksam, wenn dem Mieter als Ersatz für die Zinsen günstigere Mietbedingungen (z.B. eine geringere Miete) eingeräumt werden. Eine die Verzinsungspflicht beschränkende Vereinbarung muss auch dann angenommen werden, wenn im Mietvertrag geregelt ist, dass dem Mieter nicht die tatsächlich erzielten, sondern nur die gesetzlichen Mindestzinsen zustehen sollen (Hirte, MDR 1993 S. 500). Die Zinsen können auch nicht durch die Vereinbarung einer Kontoverwaltungs- oder "Verwahrungsgebühr" geschmälert werden (AG Hamburg, WuM 1990 S. 426). Eine Ausnahme gilt einen vor dem 1.1.1983 vereinbarten Verzinsungsausschluss (Art. 232 § 3 Abs. 8 EGBGB); eine solche Vereinbarung ist weiterhin wirksam.

Das Recht zur Ratenzahlung kann ebenfalls nicht eingeschränkt werden (z.B.: "Der Mieter leistet bei Abschluss des Mietvertrages eine Mietsicherheit ... in Höhe der dreifachen Monatsmiete."). Für die Annahme einer Ausschlussvereinbarung reicht es allerdings nicht aus, wenn im Mietvertrag vereinbart ist, dass der Mieter eine "Kautions von EUR ... zu zahlen" hat. Die Regelung des § 271 BGB (wonach die Leistung sofort fällig ist) wird hier durch § 551 BGB verdrängt (LG Gießen, WuM 1996 S. 144). Unwirksam ist eine Vereinbarung, wonach der Mieter für das Anlegen und/oder Auflösen eines Sparbuchs eine Kostenpauschale tragen soll (LG München I, ZMR 1998 S. 295).

Unwirksam sind Vereinbarungen, wonach sich der Vermieter mit der Rückzahlung beliebig Zeit lassen kann. Gleiches gilt für die Vereinbarung überlanger Abrechnungsfristen und die damit in Zusammenhang stehenden Umgehungsvereinbarungen (Sternel, Rdn. III 247). Hierzu zählt etwa eine vertragliche Regelung, wonach der Mieter bei Mietbeginn eine als "Mieterdarlehen" bezeichnete Kautions zu zahlen hat, dessen Rückzahlung erst längere Zeit nach Mietende verlangt werden kann.

4.15.2 Geschäftsraummiete

Auf Geschäftsraummietverhältnisse ist § 551 BGB weder unmittelbar noch entsprechend anwendbar. Daraus folgt zunächst, dass die Parteien die Höhe der Kautions - bis zur Grenze der § 137, § 138 BGB (Heintzmann WiB 1995 S. 569, 571) - frei vereinbaren können. Übersteigt die Kautions das Sicherungsinteresse des Vermieters, so sind außerdem die Vorschriften des Verbraucherkreditgesetzes zu beachten, weil sich die Leistung des Mieters in einem solchen Fall als verborgener Kredit darstellen kann (Heintzmann, a.a.O.). Die Vereinbarung einer Nachschusspflicht - beispielsweise für den Fall einer Mieterhöhung - ist möglich. Auch die Frage der Verzinsungspflicht kann von den Parteien nach Belieben geregelt werden. Eine vertragliche Regelung über eine Verzinsung oder die Begründung einer Verpflichtung zur zinsbringenden Anlage ist ebenso möglich wie ein Verzinsungsausschluss. Fehlt eine ausdrückliche Regelung, so ergibt sich eine Verzinsungspflicht zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung (BGH, Urteil v. 21.9.1994, XII ZR 77/93, NJW 1994 S. 3287; OLG Koblenz, DWW 1993 S. 332 = ZMR 1993 S. 565 = WuM 1993 S. 667; OLG Düsseldorf, NJW-RR 1993 S. 709 = ZMR 1993 S. 219; a.A. LG Berlin, GE 1994 S. 765). Wird die Kautions bei fehlender Vereinbarung einer Verzinsungspflicht oder bei fehlender vertraglicher Regelung nicht verzinslich angelegt, so schuldet der Vermieter Schadensersatz in Höhe der nicht erwirtschafteten Zinsen.

Fraglich ist allerdings, ob ein Verzinsungsausschluss auch formularmäßig vereinbart werden kann. Der BGH hat diese Frage in dem Urteil vom 21.9.1994 (a.a.O., NJW 1994 S. 3287) offen gelassen.

4.15.3 Zurückbehaltungsrecht bei Vertragsende

Bei Beendigung des Mietverhältnisses steht oftmals nicht fest, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe Betriebskosten entstehen. Dann stellt sich die Frage, ob der Vermieter die Kautions zurückbehalten darf, bis über die Betriebskosten abgerechnet ist. Die Rechtsprechung postuliert: Abrechnungsfristen von etwa neun Monaten mit der Folge, dass der Vermieter die Kautions solange zurückbehalten darf (s. "**Betriebskostenabrechnung**"). Diese Praxis ist bedenklich, weil ein Zurückbehaltungsrecht an der Kautions nach **§ 273 BGB** nur bei fälligen Forderungen besteht; Nachzahlungsansprüche auf Betriebskosten werden aber erst mit der Abrechnung fällig.

Achtung

Nicht abgerechnete Betriebskosten

Daraus folgt, dass der Vermieter bezüglich der noch nicht abgerechneten Betriebskosten kein Zurückbehaltungsrecht geltend machen kann. Die Erweiterung des Zurückbehaltungsrechts auf nicht fällige Forderungen kann allerdings formularvertraglich vereinbart werden.

4.16 Kleinreparaturen

Siehe dazu unter "**Bagatellschäden**".

4.17 Lastschriftverfahren

Bei Lastschriftverfahren erteilt der Mieter dem Vermieter eine Einzugsermächtigung. Gegenüber seiner Bank erteilt der Mieter keinen Auftrag.

Hinweis

Widerrufsmöglichkeit

Die Kontobelastung erfolgt also ohne Zustimmung des Kontoinhabers; deshalb kann der Kontoinhaber der Buchung widersprechen. Der Widerspruch ist an keine Frist gebunden, sondern solange möglich, bis der Mieter die Lastschriftbuchung genehmigt hat.

Dies gilt auch dann, wenn der Mieter die Einzugsermächtigung "unwiderruflich" erteilt hat. Aus diesem Grund bestehen gegen die Vereinbarung des Einzugsermächtigungsverfahrens auch dann keine durchgreifenden Bedenken, wenn dies durch Formularvertrag geschieht (BGH, Urteil v. 10.1.1996, XII ZR 271/94, ZMR 1996 S. 248; LG Köln, WuM 1990 S. 380; dazu auch Schmid, ZMR 1996 S. 585). Ein Verstoß gegen **§ 305c BGB** ist ebenfalls nicht gegeben, weil das Einzugsermächtigungsverfahren gerade bei wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen üblich geworden ist. Allerdings muss sichergestellt werden, dass die Dispositionsfreiheit des Mieters nicht in unzumutbarer Weise tangiert wird. Hiervon ist auszugehen, soweit es sich um die Sollbuchung geringer Beträge handelt oder soweit größere Beträge in regelmäßigen Abständen und in gleichbleibender, von vornherein feststehender Höhe eingezogen werden. Anders ist es, wenn größere Beträge zu unregelmäßigen oder für den Kontoinhaber nicht ohne weiteres geläufigen Zeitpunkten eingezogen werden sollen und wenn die Höhe der einzuziehenden Beträge nicht von vornherein feststeht (BGH a.a.O., ZMR 1996 S. 248).

Hinweis

Grundmiete und Betriebskostenvorauszahlung

Hieraus ergibt sich Folgendes: Eine in einem Formularvertrag enthaltene Einzugsermächtigung ist wirksam, wenn sie sich auf die Ermächtigung zum Einzug der Grundmiete und der Betriebskostenvorauszahlungen beschränkt. Hierbei handelt es sich um Zahlungen, die in regelmäßigen Abständen und in gleichbleibender, von vornherein feststehender Höhe zu leisten sind.

Auf eine Betriebskostennachzahlung darf sich die Einzugsermächtigung nicht erstrecken. Diese Zahlungen werden zu unregelmäßigen oder für den Mieter nicht ohne weiteres geläufigen Zeitpunkten fällig. Außerdem steht die Höhe der einzuziehenden Beträge nicht von vornherein fest. Gegen eine "unwiderruflich" zu erteilende Einzugsermächtigung bestehen allerdings Bedenken, weil hierdurch der (rechtlich unzutreffende) Eindruck erweckt wird, als sei die dem Mieter zustehende Möglichkeit des Widerspruchs ausgeschlossen oder beschränkt (AG Freiburg, WuM 1987 S. 50: teilunwirksam hinsichtlich der "Unwiderruflichkeit"; AG Hamburg, WuM 1996 S. 400; insgesamt unwirksam).

4.18 Leistungsverweigerungsrecht

Die Geltendmachung eines Leistungsverweigerungsrechts nach § 320 BGB wegen nicht erfüllter Ansprüche aus dem Mietverhältnis kann nach § 309 Nr. 2 BGB weder ausgeschlossen noch eingeschränkt werden. Aus § 556b Abs. 2 BGB ergibt sich nichts anderes; insoweit hat diese Bestimmung nur für Individualvereinbarungen eigenständige Bedeutung. Der Ausschluss oder die Einschränkung des Zurückbehaltungsrechts nach § 273 BGB wegen Ansprüchen aus anderen Rechtsverhältnissen ist möglich. Die Klausel muss allerdings so gefasst sein, dass sich aus ihr der Umfang des Ausschlusses zweifelsfrei ergibt.

4.19 Mahngebühr

Die Mahngebühr wird häufig in Zusammenhang mit der Mietzahlungspflicht vereinbart. Zahlt der Mieter nicht termingemäß, so soll der Vermieter für jede Mahnung eine Gebühr verlangen können.

Die Wirksamkeit einer solchen Klausel ist überwiegend anerkannt (vgl. z.B. OLG Frankfurt, WPM 1985 S. 938: wirksam bis 3 DM; v. Westphalen, Wohnraummiete und AGB-Gesetz I 3 b, Beilage Nr. 8/84 zu Der Betrieb: wirksam bis 3 DM; Hensen, a.a.O., Anh. §§ 9-11 AGBG, Rdn. 502; wirksam bis 3 DM; Sternel, Mietrecht Rdn. I 388 wirksam bis 3 DM; Schultz, ZMR 1987, 42; wirksam, soweit 5 DM nicht überschritten werden; Bub/Treier Handbuch, Rdn. II 426: wirksam bis 5 DM).

Teilweise wird aber auch vertreten, dass eine solche Klausel gegen § 309 Nr. 5 BGB verstoße (KG, WPM 1980 S. 72; AG Wedding, WuM 1988 S. 120).

Hinweis

Kostendeckung

Nach der hier vertretenen Ansicht ist die Klausel wirksam, soweit sie lediglich kostendeckend ist und dem Mieter nicht der Nachweis eines geringeren Schadens abgeschnitten wird.

4.20 Mietbeginn

Haben die Parteien individualvertraglich vereinbart, zu welchem Zeitpunkt das Mietverhältnis beginnen soll, so ist eine formularvertragliche Klausel, wonach das Mietverhältnis erst mit dem Auszug des Vormieters beginnt, gegenstandslos: Die Vereinbarung über den Mietbeginn geht der Formulklausel vor (§ 305b BGB).

Ist über den Beginn der Mietzeit keine Vereinbarung getroffen worden, so verstößt eine Formulklausel, wonach der Mietbeginn vom Auszug des Vormieters abhängen soll, gegen § 308 Nr. 1 BGB. Wirksam ist allerdings eine Klausel, wonach der Mietbeginn um eine bestimmte Zeit hinausgeschoben werden soll, wenn der Vermieter nicht rechtzeitig räumt. Diese Zeit darf allerdings nicht zu lange bemessen werden; als oberste Grenze wird eine Frist von einem Monat anzusehen sein. Diese Grundsätze gelten entsprechend, wenn der Mietbeginn von der Fertigstellung eines Neubaus abhängig sein soll.

Hinweis

Verspätete Übergabe

Eine mietvertragliche Klausel, wonach die Verpflichtung des Vermieters zum Schadensersatz ausgeschlossen wird, wenn die Mieträume nicht rechtzeitig übergeben werden, ist nach § 309 Nr. 8 BGB unwirksam (LG Hamburg, WuM 1990 S. 115; LG Frankfurt, WuM 1990 S. 271).

Wirksam ist lediglich der Ausschluss der Haftung für einfache Fahrlässigkeit. Das Kündigungsrecht des Mieters kann für den Fall der nicht rechtzeitigen Übergabe nicht ausgeschlossen werden. Aus der Klausel muss sich klar ergeben, in welchem Umfang die Rechte des Mieters ausgeschlossen sein sollen. Unklare Klauseln werden von der Rechtsprechung zulasten des Vermieters ausgelegt (OLG München, WuM 1989 S. 128).

4.21 Mieterhöhungsvorbehalt

Ein Mieterhöhungsvorbehalt ist bei der Vereinbarung eines befristeten Mietvertrags sinnvoll. Nach der gesetzlichen Regelung in § 557 Abs. 3 BGB ist eine Mieterhöhung auch dann ausgeschlossen, wenn sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt. In der Literatur ist streitig, ob in der Befristung eines Vertrags zugleich ein Erhöhungsausschluss zu sehen ist (Blank/Börstinghaus, Neues Mietrecht § 557 BGB Rdn. 14). Eine Formulklausel, wonach Mieterhöhungen während der Zeit der Befristung möglich sein sollen, ist wirksam.

4.22 Mietzahlung

Auf ein am 1.9.2001 bestehendes Mietverhältnis ist hinsichtlich der Fälligkeit der Miete § 551 BGB in der bisherigen Fassung anzuwenden (Art. 223 EGBGB § 3 Abs. 1 Nr. 7). Deshalb ist die Wirksamkeit der in den meisten Formularymietverträgen enthaltenen Vorfälligkeitsklauseln nach dem bis 1.9.2001 geltenden Recht zu beurteilen. Die Vorfälligkeitsklausel konnte auch in Formularymietverträgen unbedenklich vereinbart werden (BGH, Beschluss v. 26.10.1994, VIII ARZ 3/94, NJW 1995 S. 254). Etwas anderes gilt nach obergerichtlicher Rechtsprechung, wenn im Mietvertrag zugleich ein (wirksamer oder unwirksamer) Aufrechnungsausschluss vereinbart ist, der zur Folge hat, dass der Mieter mit einem Bereicherungsanspruch wegen überzahlter Miete nicht gegen die Miete des Folgemonats aufrechnen kann (BGH, a.a.O.; ebenso: OLG München, WuM 1992 S. 232 = ZMR 1992 S. 297; AG Hamm, NJWE-MietR 1996 S. 224; s. dazu auch Hannemann, WuM 1995 S. 8). Diese Klauselkombination führt nach Ansicht des BGH zur Unwirksamkeit der Vorfälligkeitsklausel. In diesem Fall gilt hinsichtlich der Fälligkeit der Miete die gesetzliche Regelung mit der weiteren Folge, dass die Miete am Ende eines Monats zu zahlen ist. Diese Rechtslage gilt fort (ebenso: Sternel, ZMR 2001 S. 937, 938; Gellwitzki, WuM 2001 S. 373, 383; Beuermann/Blümmel, Das Neue Mietrecht 2001, S.

123; Rips/Eisenschmid, Neues Mietrecht, S. 85; Eisenschmid in: Börstinghaus/Eisenschmid, AK Neues Mietrecht § 556b BGB S. 233).

4.23 Minderung

Die Klausel:

"Der Mieter kann gegenüber dem Mietzins oder sonstigen Forderungen des Vermieters aus diesem Vertrag weder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungs- (Leistungsverweigerungs)recht ausüben noch mit einer bestrittenen oder nicht rechtskräftig festgestellten Gegenforderung aufrechnen"

kann bei der Gewerbemiete in Form von Allgemeinen Geschäftsbedingungen wirksam vereinbart werden (KG, Urteil v. 14.2.2002, 8 U 8203/00, NZM 2002 S. 526). Der Ausschluss des Minderungsrechts hat allerdings nicht zur Folge, dass der Mieter keine Mietkürzung durchführen kann. Er muss die Miete aber trotz eines Mangels zunächst in voller Höhe weiterbezahlen. Den überzahlten Betrag kann der Mieter dann mit der Klage zurückfordern. Bei der Wohnraummiete verstößt eine entsprechende Klausel gegen **§ 536 Abs. 4 BGB**.

4.24 Modernisierung

Nach **§ 554 Abs. 2 BGB** muss der Mieter Modernisierungsmaßnahmen unter bestimmten Voraussetzungen dulden. Die gesetzliche Vorschrift ist zwingend. Eine abweichende Formulklausel verstößt zugleich gegen **§ 307 BGB** (BGH a.a.O., NJW 1991 S. 1750).

4.25 Schriftform

Haufe-Index: 638666

Schriftform wird regelmäßig aus zwei Gründen vereinbart: Zum einen soll durch die Schriftform beweisicher festgehalten werden, welche Vereinbarungen beim Vertragsschluss getroffen worden sind. Dafür besteht gerade bei Mietverhältnissen, die lange dauern, ein Bedürfnis.

Daneben hat die Schriftform in jenen Fällen einen gewissen Sinn, in denen Verhandlungsführer und Vertragspartner nicht identisch sind. Das kommt bei größeren Wohnungsunternehmen vor, die sich durch die Schriftformklausel dagegen sichern wollen, dass sich der Mieter auf mündliche Zusagen von Angestellten beruft. Beim Privatvermieter spielt dies im Allgemeinen keine Rolle.

Man unterscheidet zwischen folgenden Klauseln:

Eine Formulklausel, wonach Änderungen und Ergänzungen zum schriftlichen Vertrag nicht getroffen worden sind (sog. "Bestätigungsklausel"), gibt nur die Gesetzeslage wieder, wonach die schriftliche Vertragsurkunde die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit hat (BGH, NJW 1985 S. 2329; MDR 2000 S. 19; OLG Düsseldorf, DWW 1990 S. 363; Heile in: Bub/Treier Rdn. II 767). Jeder Partei steht der Gegenbeweis offen (Wolf/Eckert Rdn. 144; Sternel, Mietrecht aktuell Rdn. 50).

Eine Klausel, wonach Änderungen und Ergänzungen schriftlich getroffen werden müssen, hat nach ihrem Wortlaut nicht zur Folge, dass mündliche Vereinbarungen unwirksam wären. Vielmehr begründet eine solche Klausel lediglich eine Verpflichtung beider Parteien zur Beachtung der Schriftform. Gleichwohl verstößt die Klausel gegen **§ 307 BGB**, weil beim Mieter der Eindruck erweckt wird, dass mündliche Abreden generell unwirksam seien; auf diese Weise könnte der Mieter von der Durchsetzung der ihm

zustehenden Rechte abgehalten werden (vgl. BGH, NJW 1991 S. 1750 = WuM 1991 S. 381). Eine solche Klausel ist unwirksam (OLG Frankfurt, WuM 1992 S. 57; Sternel Rdn. I 210). Nach anderer Ansicht sind solche Klauseln wirksam. Auch nach dieser Meinung können die Parteien aber trotz der Schriftformklausel mündliche Vereinbarungen treffen (OLG Düsseldorf, Urteil v. 5.4.2001, 10 U 36/00, DWW 2001 S. 248 = WuM 2002 S. 49). Dabei ist nicht erforderlich, dass die Parteien ausdrücklich vereinbaren, dass die Schriftformklausel auf die mündliche Regelung nicht angewendet werden soll. Es genügt vielmehr, wenn sich aus den Gesamtumständen ergibt, dass die mündliche Regelung ernsthaft gewollt ist. Ein solcher Fall wird insbesondere dann vorliegen, wenn sich die Parteien entsprechend der mündlichen Vereinbarung verhalten (OLG Düsseldorf, a.a.O. für mündlichen Mietaufhebungsvertrag).

Eine Klausel, wonach nachträgliche Änderungen und Ergänzungen des Vertrags nur wirksam sind, wenn diese schriftlich getroffen werden, verstößt gegen **§ 307 BGB**. Eine solche Klausel hätte zur Folge, dass sich eine Vertragspartei in keinem Fall auf eine mündliche Vereinbarung berufen könnte. Hierin liegt ein Verstoß gegen Treu und Glauben, weil mündliche Individualvereinbarungen trotz einer formularvertraglichen Schriftformklausel jedenfalls dann wirksam sind, wenn beide Parteien von der Wirksamkeit des mündlich Vereinbarten ausgegangen sind (OLG Frankfurt, WuM 1992 S. 57; OLG München, NJW-RR 1989 S. 1499 = WuM 1989 S. 128; Wolf/Eckert Rdn. 142).

4.26 Stillschweigende Verlängerung

Nach **§ 545 BGB** gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Sache fortsetzt und der Vermieter oder Mieter seinen entgegenstehenden Willen nicht binnen einer Frist von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt.

Diese Vorschrift kann formularmäßig abbedungen werden (OLG Hamm, RE v. 9.12.1982, Weber/Marx, S. II/53 = Sammelband Nr. 110; BGH, NJW 1991 S. 1750). Eine Ausnahme kann nach **§ 305c BGB** gelten, wenn die Klausel in einem Regelungskomplex mit irreführender Überschrift platziert ist (LG Kassel, WuM 1990 S. 29). Außerdem muss die Klausel so gefasst werden, dass sie für einen "rechtlich nicht vorgebildeten Durchschnittsbürger" verständlich ist (OLG Schleswig, RE v. 27.3.1995, NJW 1995 S. 2858).

Praxis-Beispiel

Wirksame Klausel

Eine allgemein verständliche und damit wirksame Klausel liegt vor, wenn vereinbart ist:

"Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. **§ 545 BGB** findet keine Anwendung".

Praxis-Beispiel

Unwirksame Klausel

Dagegen fehlt es an der Verständlichkeit, wenn die Klausel lautet: "Wird nach Ablauf der Mietzeit der Gebrauch der Sache vom Mieter fortgesetzt, so findet **§ 545 BGB** keine Anwendung".

Im erstgenannten Beispiel ist die allgemeine Verständlichkeit gewährleistet, weil sich die Rechtsfolge der Abbedingung des **§ 545 BGB** (die Nichtfortsetzung des Mietverhältnisses) aus dem Wortlaut der Klausel ergibt. Im letztgenannten Beispiel ist die

Vorschrift dagegen nur einem Juristen verständlich, der vom Inhalt des § 545 BGB Kenntnis hat.

4.27 Tierhaltung

Achtung

Totalausschluss unzulässig

Das Recht zur Tierhaltung kann formularmietvertraglich nicht vollständig ausgeschlossen werden. Der Mieter ist nämlich in jedem Fall berechtigt, solche Tiere zu halten, durch die die Belange des Vermieters und der übrigen Hausbewohner nicht beeinträchtigt werden (z.B. Zierfische im Aquarium, Ziervögel). Diese Ausnahme muss in der Tierhaltungsklausel zum Ausdruck kommen. Die Klausel: "Das Halten von Haustieren ist unzulässig" ist aus diesem Grunde unwirksam (BGH, Urteil v. 20.1.1993, VIII ZR 10/92, WuM 1993 S. 109).

Bei einer solchen Vertragslage muss über das Recht des Mieters zur Tierhaltung aufgrund einer Interessenabwägung entschieden werden.

Die meisten Mietverträge enthalten eine Klausel, wonach das Recht zur Tierhaltung von der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters abhängig sein soll. Hier ist streitig, ob der Vermieter die Genehmigung nach freiem Ermessen versagen darf oder ob hierfür Sachgründe vorliegen müssen. Das OLG Hamm hat die Frage im Rechtsentscheid vom 13.1.1981 (Weber/Marx, S. I/30) im erstgenannten Sinn beantwortet; nach einem negativen Rechtsentscheid des OLG Karlsruhe vom 7.7.1981 (Weber/Marx, S. I/25) kann aber etwas anderes gelten, wenn beispielsweise in einem Formularmietvertrag vereinbart ist, dass die Parteien bei der Ausübung ihrer Rechte aufeinander Rücksicht nehmen müssen.

Die instanzgerichtliche Rechtsprechung ist uneinheitlich (vgl. z.B. LG Hamburg, ZMR 1986 S. 440; LG Braunschweig, ZMR 1988 S. 140; wie OLG Hamm; LG Mannheim, NJW 1984 S. 59; AG Schöneberg, MM 1988 S. 152; wie OLG Karlsruhe). Der BGH hat in einem rechtsähnlichen Fall entschieden, dass eine Genehmigungsklausel unwirksam ist, wenn der Wortlaut der Klausel den Eindruck erweckt, der Mieter dürfe sich nur auf schriftliche Genehmigungen berufen (BGH a.a.O., NJW 1991 S. 1750 für Untermietgenehmigung).

Überträgt man diesen Rechtsgedanken auf die Tierhaltungsgenehmigung, so muss die dem Rechtsentscheid des OLG Hamm zugrunde liegende Klausel aus diesem Grunde für unwirksam erachtet werden (so LG Mannheim, ZMR 1992 S. 545).

Die Wirksamkeit einer Formulklausel, wonach die Tierhaltung schlechthin ausgeschlossen sein soll, ist umstritten (vgl. Westphalen, a.a.O.: unwirksam; Bub, a.a.O., Rdn. II 500: wirksam).

Das Halten von Kleintieren (Fische im Aquarium, Ziervögel) kann nicht ausgeschlossen werden.

4.28 Umsatzsteuer

Die Klausel:

"Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter ... neben dem Mietzins Mehrwertsteuer zu zahlen, wenn der Vermieter ... für die Mehrwertsteuerpflicht optiert hat ..."

ist bei Mietverträgen über gewerbliche Räume wirksam. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter seinerseits nicht umsatzsteuerpflichtig ist (BGH, Urteil v. 25.7.2001, XII ZR 137/99, NZM 2001 S. 952).

4.29 Untervermietung

Der Mieter von Wohnraum ist nach **§ 553 Abs. 1 BGB** berechtigt, einen Teil der Wohnung unterzuvermieten, wenn nach Abschluss des Mietvertrags Umstände eintreten, die ein Interesse an der **Untervermietung** begründen.

Hinweis

Verschlechterung unzulässig

Dieses gesetzliche Recht kann vertraglich weder abbedungen noch abweichend zum Nachteil des Mieters geregelt werden.

Nach **§ 540 BGB** ist eine Untervermietung nur mit Erlaubnis des Vermieters zulässig. Nach der gesetzlichen Regelung genügt es, wenn die Erlaubnis mündlich erteilt worden ist. Eine Formulklausel, wonach die Erlaubnis schriftlich vorliegen muss, verstößt gegen **§ 307 BGB** (BGH a.a.O., NJW 1991 S. 1750).

Zur Untervermietung der gesamten Wohnung ist der Mieter nicht berechtigt. Der Mieter hat aber ein gesetzliches Kündigungsrecht, wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung verweigert, sofern nicht in der Person des Untermietinteressenten ein wichtiger Grund vorliegt. Dieses Kündigungsrecht kann formularvertraglich nicht abbedungen werden (LG Ellwangen, WuM 1982 S. 297).

Der Mieter von Geschäftsraum hat keinen gesetzlichen Anspruch auf Erteilung einer Untermieterlaubnis. Das formularvertragliche Verbot der Untervermietung hat deshalb nur deklaratorische Bedeutung.

Eine Klausel, wonach der Vermieter eine einmal erteilte Erlaubnis widerrufen darf, verstößt gegen **§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB**, wenn der Widerruf in das Ermessen des Vermieters gestellt ist (BGH, Urteil v. 11.2.1987, VIII ZR 56/86, WuM 1987 S. 256).

4.30 Verjährung

Die kurze **Verjährungsfrist** des **§ 548 BGB** kann vertraglich nicht verlängert werden (**§ 225 BGB**). Unwirksam ist auch eine Vereinbarung, durch die der Verjährungsbeginn auf einen späteren Zeitpunkt festgelegt wird (BGH, Urteil v. 26.10.1983, VIII ZR 132/82, NJW 1984 S. 289).

4.31 Vermieterwechsel

Hat der Eigentümer einen gewerblichen Zwischenvermieter eingeschaltet, so kann es sinnvoll sein, wenn im (Unter-)Mietvertrag vereinbart wird, dass der (Unter-)Mieter die Einwilligung zu einem späteren Vermieterwechsel erteilt. Eine solche Vereinbarung kann auch formularmäßig wirksam getroffen werden, weil der Mieter hierdurch nicht benachteiligt wird. Die Klausel deckt nämlich nur den Eintritt eines neuen Vermieters und erlaubt keine weiteren Änderungen des Mietvertrags.

4.32 Vertragsstrafe

Bei er Wohnraummiete ist die Vereinbarung einer **Vertragsstrafe** nach **§ 555 BGB** ausgeschlossen.

Bei der Geschäftsraummiete ist eine Vertragsstrafe nach § 309 Nr. 6 BGB unwirksam, wenn sie für den Fall der Kündigung oder des Zahlungsverzugs vereinbart wird. Soll die Vertragsstrafenregelung für andere Fälle gelten, so ist sie nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, wenn die Höhe der Strafe nicht in einem angemessenen Verhältnis zu der Schwere des Vertragsverstoßes steht.

4.33 Vollmacht

Eine Formulklausel, wonach sich mehrere Mieter oder Vermieter zur Entgegennahme von Erklärungen bevollmächtigen (Empfangsvollmacht) ist wirksam. Dies gilt auch für die Entgegennahme einer Kündigungserklärung oder Mieterhöhungserklärung. Dieser Grundsatz ist durch den Rechtsentscheid des BGH vom 10.9.1997 bestätigt worden.

Fall-Beispiel

Gültige Vollmachtsklausel (BGH)

"Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für den Ausspruch von Kündigungen und für Mietaufhebungsverträge".

Eine formularmäßige Erklärungsvollmacht ist ebenfalls wirksam. Jedoch wird eine solche Vollmacht dahingehend ausgelegt, dass sie nicht für den Ausspruch einer Kündigung oder für den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags gilt (LG Hamburg, WuM 1977 S. 184; LG Berlin, MDR 1983 S. 757). Teilweise wird darüber hinaus die Ansicht vertreten, dass die allgemein erteilte Erklärungsvollmacht auch nicht die Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB decken soll (Bub, a.a.O., Rdn. II 563).

Nach § 168 BGB kann die Vollmacht widerrufen werden. Die Möglichkeiten des Widerrufs kann formularvertraglich nicht vollständig ausgeschlossen werden (BGH, WPM 1969 S. 1009; NJW 1984 S. 2816; GE 1997 S. 1458). Vielmehr muss sich aus der Klausel ergeben, dass ein Widerruf aus wichtigem Grund möglich ist. Ein wichtiger Grund liegt beispielsweise dann vor, wenn einer von mehreren Mietern auszieht. Die Ausübung des Widerrufs kann dann darin gesehen werden, dass der Mieter dem Vermieter seine neue Anschrift mitteilt (BGH, RE v. 10.9.1997, a.a.O.).

Die in vielen Mietverträgen enthaltene Klausel,

"Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung des Vermieters genügt es, wenn sie gegenüber einem von mehreren Mietern abgegeben wird"

wird von der Rechtsprechung teilweise als Empfangsvollmacht angesehen, die nicht für Kündigungen des Vermieters gelten soll; außerdem soll der Mieter die Vollmacht widerrufen können (OLG Schleswig, RE v. 22.3.1983, Weber/Marx, S. III/4; OLG Koblenz, RE v. 13.10.1983, Weber/Marx, S. III/80). Nach anderer Meinung wird die Klausel als unwiderrufliche Vereinbarung besonderer Art gewertet, die nicht für Kündigungen des Vermieters gelten soll (KG, RE v. 25.10.1984, Weber/Marx, S. IV/78).

Die Klausel,

"Willenserklärungen eines Mieters sind auch für den anderen Mieter verbindlich"

muss nach dieser Ansicht folgerichtig als widerrufliche Erklärungsvollmacht ausgelegt werden, die nicht für den Ausspruch der Kündigung gilt.

4.34 Wartung

Formularklauseln, nach denen der Mieter zur **Wartung** bestimmter Einrichtungsgegenstände verpflichtet ist (z.B. Durchlauferhitzer, Gas- oder Elektrothermen, Etagenheizungen) sind wegen Verstoßes gegen **§ 307 BGB** unwirksam, wenn die Klausel keine Obergrenze enthält, bis zu welcher der Mieter die jährlich entstehenden Wartungskosten zu tragen hat (BGH a.a.O., NJW 1991 S. 1750). Bei der Bemessung dieser Obergrenze kann auf die Grundsätze zurückgegriffen werden, die der BGH für die sog. "Kleinreparaturklausel" entwickelt hat.

4.35 Wertsicherung

Bei der Wohnraummiete können Wertsicherungsklauseln nach Maßgabe des **§ 557b BGB** vereinbart werden (s. "**Indexmiete I**"). Ebenso ist die Vereinbarung einer Staffelmiete möglich. Allerdings ist in beiden Fällen **§ 305c BGB** zu beachten, weil sowohl Mietanpassungsvereinbarungen als auch Staffelmieten bei der Wohnraummiete unüblich sind; die Klauseln müssen also drucktechnisch so gestaltet sein, dass der Mieter sie nicht übersehen kann.

Bei Geschäftsräumen können Wertsicherungsklauseln formularmäßig vereinbart werden; **§ 305c BGB** greift hier nicht, weil bei der Geschäftsraummiete die Wertsicherung allgemein üblich ist.

Eine formularmäßige Schiedsgutachterklausel ist wirksam, wenn sie rechtsstaatlichen Anforderungen genügt (Unparteilichkeit des Schiedsrichters/Ablehnungsrecht/rechtliches Gehör/Zulässigkeit der Rüge der offensichtlichen Unrichtigkeit gem. **§ 319 BGB**; s. BGHZ 81 S. 236; 101 S. 307).