

## Unwirksame Klauseln in Mietverträgen - ARAG Experten nennen ein paar Klauseln, die Sie kennen sollten.

ARAG Tower und Umgebung

© ARAG

**Vorsicht beim Unterzeichnen von Verträgen. Was einmal unterschrieben ist, gilt! Aber ist das wirklich so? Nicht selten kommt es vor, dass bestimmte Klauseln in einem Mietvertrag unwirksam sind. Und zwar vor allem dann, wenn es sich um solche handelt, die vom Vermieter vorformuliert wurden. ARAG Experten geben einen Überblick über Klauseln, an deren Einhaltung Mieter in der Regel trotz Unterschrift nicht gebunden sind.**

### Mietkautionen

Schon zu Beginn eines Mietverhältnisses sind formularvertragliche Vereinbarungen wichtig. Diese sind aber keinesfalls immer wirksam. Das Gesetz enthält zum Beispiel differenzierte Vorschriften über die Zahlung und Rückzahlung der Kautions, von denen nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden darf. § 551 BGB bestimmt in seinen Abs. 1-3 die zulässige Höhe der Mietkaution, räumt dem Mieter ein Recht auf Ratenzahlung ein und verpflichtet den Vermieter, die Kautions verzinslich anzulegen.

Unwirksam sind daher Klauseln,

- mit denen eine Kautions vereinbart wird, die drei Monatskaltmieten übersteigt.
- die das Recht des Mieters, eine Kautions in drei Monatsraten zu zahlen, ausschließt.
- die die Verzinsungspflicht des Vermieters aufheben.
- die dem Vermieter das Recht einräumen, die Mietkaution nach Ende des Mietverhältnisses zu einem beliebigen Zeitpunkt zurückzuzahlen oder ihm überlange Abrechnungsfristen einräumen.

### Schönheitsreparaturen - so urteilt der BGH!

Schönheitsreparaturen sind eigentlich Sache des Vermieters. Bei der Vermietung von Wohnraum kann er sie aber durch wirksame vertragliche Vereinbarung auf den Mieter abwälzen. Ist die entsprechende Vertragsklausel unwirksam, muss der Mieter allerdings keine Schönheitsreparaturen vornehmen; sie bleiben dann Pflicht des Vermieters. So ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs z. B. eine Regelung in einem formularmäßigen Mietvertrag unwirksam, die einen starren Fristenplan für die Vornahme der Schönheitsreparaturen festlegt. Weiß der Mieter nicht, dass die Schönheitsreparaturklausel in seinem Mietvertrag unwirksam ist und führt trotzdem Arbeiten durch, kann er vom Vermieter sogar Erstattung der aufgewendeten Kosten verlangen. Der BGH hatte in einem Urteil über die Frage zu entscheiden, wann dieser Erstattungsanspruch gegen den Vermieter verjährt: Innerhalb von sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses, urteilten die Richter (BGH, Az.: VIII ZR 195/10).

### Rauchverbot

Ein immer wieder auftauchendes Problem für Mieter stellen Rauchverbote dar, die in ihren Mietverträgen enthalten sind. Sofern von einem formularmäßigen Rauchverbot auch der Wohnbereich erfasst ist, brauchen Mieter sich an dieses jedoch nicht zu halten. Rauchverbote in Formularmietverträgen sind nämlich dann insgesamt unwirksam, wenn sie dem Mieter das Rauchen in seiner Wohnung oder auf dem Balkon verbieten. Erstreckt sich das Rauchverbot allerdings nur auf Gemeinschaftseinrichtungen, wie etwa Treppenhaus, Keller und Dachboden, wird es laut ARAG Experten überwiegend für zulässig gehalten. Und auch individuell ausgehandelte Rauchverbote dürften grundsätzlich wirksam sein.

### **Haustierhaltung**

Wellensittiche, Hamster, Zierfische und Co. – Kleintierhaltung in der Mietwohnung ist zulässig, sogar auch dann, wenn der Mietvertrag jegliche Tierhaltung verbietet (BGH, WuM 1993, 109). Kleintiere sind nämlich die Tiere, die keine Störungen bei Nachbarn und keine Schäden an der Wohnung verursachen. Auch die Klausel, dass „jegliche Tierhaltung verboten“ sei, ist in formularvertraglichen Vereinbarungen unwirksam. Wenn der Vermieter dies erreichen will, muss er es individuell mit seinem Mieter vereinbaren; das ist möglich (LG Lüneburg, WuM 1995, 704).

### **Kleinreparaturen**

In der ganz überwiegenden Zahl aller Formularmietverträge finden sich Klauseln zu Kleinreparaturen.

Diese Klauseln sind aber keinesfalls immer wirksam. Unwirksam ist eine Kleinreparaturklausel, die

- keine Beschränkung auf Gegenstände enthält, die dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters ausgesetzt sind,
- keine Obergrenze für jede Einzelreparatur enthält, die einen Betrag von 100 Euro zzgl. Mehrwertsteuer nicht überschreitet und keine Obergrenze für die jährliche Gesamtbelastung des Mieters vorsieht, die acht Prozent der Jahresnettokaltmiete nicht überschreitet,
- den Mieter verpflichtet, sich an kostenaufwendigeren Reparaturen bis zum vereinbarten Höchstbetrag zu beteiligen.

### **Besichtigung durch den Vermieter**

Mit Besichtigungsklauseln wollen sich Vermieter oft das Recht verschaffen, die vermieteten Räume in bestimmten Abständen zu betreten, um dort nach dem Rechten zu sehen. Das ist grundsätzlich auch möglich. Unwirksam ist so eine Klausel im Mietvertrag allerdings, wenn sie die Besichtigung des Vermieters ohne bestimmten Anlass zulässt (AG Münster, Az.: 6 C 4949/08). Die Tür zur Mietwohnung bleibt dem Vermieter auch verschlossen, wenn durch die Festlegung konkreter Uhrzeiten im Mietvertrag die Besichtigung des Vermieters ohne Ankündigung und ohne vorherige Terminabsprache erfolgen soll, so ARAG Experten.

### **Pressekontakt:**

Brigitta Mehring

Telefon: 0211 / 963 - 2560

Fax: 0211 / 963 - 2025

E-Mail: [brigitta.mehring@arag.de](mailto:brigitta.mehring@arag.de)

### **Unternehmen**

ARAG

ARAG Platz 1

40472 Düsseldorf

Internet: [www.arag.de](http://www.arag.de)

### **Über ARAG**

Die ARAG ist das größte Familienunternehmen in der deutschen Assekuranz und versteht sich als vielseitiger Qualitätsversicherer. Neben ihrem Schwerpunkt im Rechtsschutzgeschäft bietet sie

ihren Kunden bedarfsorientierte Produkte und Services aus einer Hand auch über die leistungsstarken Tochterunternehmen im deutschen Komposit-, Kranken- und Lebensversicherungsgeschäft sowie die internationalen Niederlassungen, Gesellschaften und Beteiligungen in 14 weiteren europäischen Ländern und den USA – viele davon auf führenden Positionen in ihrem jeweiligen Rechtsschutzmarkt. Mit 3.800 Mitarbeitern erwirtschaftet der Konzern ein Umsatz- und Beitragsvolumen von mehr als 1,7 Milliarden €.