

Bei Klauseln im Mietvertrag zählt jedes einzelne Wort

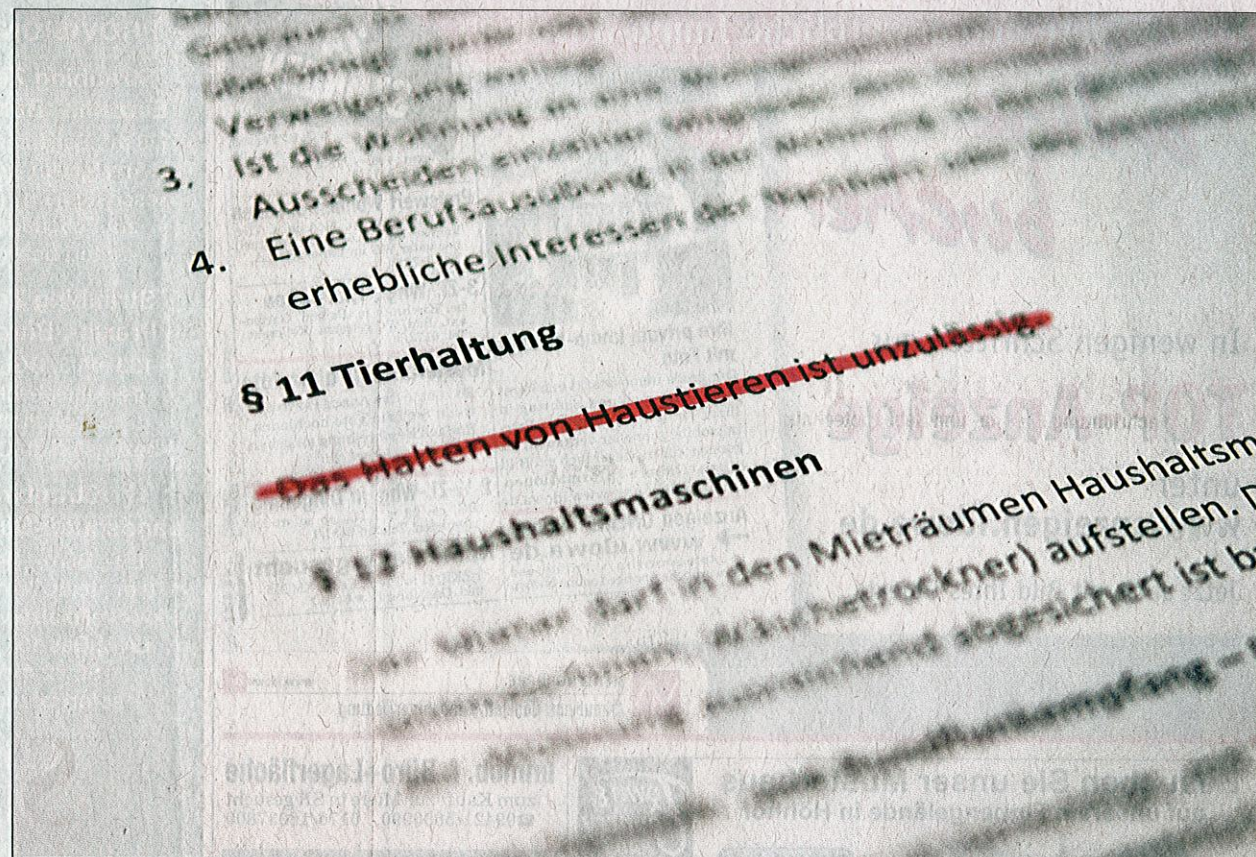
Jeder Mieter sollte Vertrag auf unwirksame Klauseln prüfen – Dies ist auch für den Vermieter wichtig

(dpa) Nach Schätzungen des Deutschen Mieterbunds stecken in rund 90 Prozent der Mietverträge ungültige Klauseln. Sie zu erkennen, fällt selbst Fachleuten schwer. Immerhin gibt es Anhaltspunkte, die Mietern Orientierung bieten, wenn sie einen neuen Vertrag unterschreiben wollen oder mit dem Vermieter im Clinch liegen.

Einig sind sich Experten darüber, dass zunächst alle Regelungen im Mietvertrag unwirksam sind, die zum Nachteil des Mieters von Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) abweichen. Andere Vorgaben können aufgeweicht werden. Das ist auch in einem vorformulierten Mietvertrag erlaubt. Es kommt auf den Einzelfall und das Wie an. „Ein bisschen abweichen geht. Aber was ist ein bisschen, was ist zu viel, was gerade noch zulässig?“, beschreibt Thomas Hanne mann aus Karlsruhe das Problem. Er ist der Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein.

Besonders aufmerksam sollten Mieter sein, wenn der Eigentümer individuelle Vereinbarungen treffen will. Denn auf diese Weise lassen sich solche Vorschriften teilweise umgehen. Etwa zum Rauchen. Zwar ist ein im Mietvertrag stehendes generelles Rauchverbot in der Wohnung ungültig. Auch dann, wenn der Mieter den Vertrag so unterschrieben hat. Aber eine mündliche Absprache, die das Rauchen zum Beispiel zu bestimmten Zeiten erlaubt, wäre denkbar. Sie kann den Mieter binden, wenn er sich darauf einlässt. Voraussetzung dafür aber ist, dass „beide Seiten direkt und ausdrücklich über eine solche Abweichung sprechen“, sagt Hanne mann. Deshalb ist bei Abreden Vorsicht angebracht.

In häufig genutzten Formularverträgen sind den Gestaltungsmöglichkeiten Grenzen gesetzt. „Wird der Mieter unzumutbar benachteiligt, gilt automatisch das Gesetz“, erläutert der Mietrechtsexperte. Was unzumutbar ist, kommt auf den Fall an. Tückisch sind handschriftliche Ergänzungen. Eine unter „Sonstiges“ verankerte Verpflichtung zum Rasenmähen kann als zulässige individuelle Vereinbarung durchgehen. Wendet der Vermieter die Passage aber in mehr als drei



Nur wenn es der Vermieter ausdrücklich erlaubt, dürfen Tiere in der Wohnung gehalten werden.

Verträgen an, dann werten Juristen das als vorformuliert. In der Konsequenz wird die Auflage unwirksam, sobald der Mieter weitere Hausbewohner findet, in deren Vertrag sie ebenfalls steht.

Renovierung: ein Klassiker

Bei befristeten Mietverträgen muss nicht nur die Laufzeit genau genannt sein, sondern die Befristung auch begründet werden. Als Argument gilt etwa Eigenbedarf. Darauf macht der Mieterbund aufmerksam. Steht ein solcher Hinweis drin, müssen die Bewohner zum Ende des Vertrags aus der Wohnung heraus. Eine fehlende Begründung macht die Befristung unwirksam. Der Vertrag „wird wie ein unbefristeter behandelt“, sagt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund.

Schönheitsreparaturen sind die Klassiker unter den unwirksamen Klauseln. Inzwischen hat der Bundesgerichtshof in Karlsruhe sämtliche starren Renovierungsfristen gekippt – das gilt zum Beispiel für Formulierungen wie „alle drei Jahre“, „alle fünf Jahre“ oder „alle sie-

ben“ Jahre“ (BGH, VIII ZR 178/05). Der Zusatz „soweit es der Zustand der Wohnung erfordert“ wandelt die Klausel durch die Hintertür doch wieder in eine gültige um, wie Dietmar Strunz vom Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) erläutert. Die weiche Formulierung soll dem Umstand Rechnung tragen, dass Mieter entweder besonders sorgfältig mit ihrer Wohnung umgehen oder sie länger nicht nutzen. Unwirksam ist eine Vereinbarung, wonach der Mieter immer beim Auszug renovieren muss. Heißt es im Vertrag aber „soweit es der Zustand der Wohnung erfordert und die Renovierungsfristen eingehalten wurden“, kann das bedeuten: vor Verlassen der Räume malern und tapezieren.

Auslassungen verwandeln ansonsten unwirksame Vorgaben wieder in erlaubte. Experte Strunz macht das am Beispiel der Erlaubnis zur Tierhaltung deutlich: „Bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Vermieters“ ist unwirksam. Steht aber im Text „bedarf es der Zustimmung“, ist das rechtens. Das mündliche Okay des Vermieters

zum Einzug von Hund und Katze reicht. Im Streitfall muss der Mieter dann beweisen, dass der Eigentümer zugestimmt hat. Generell verbieten darf er Haustiere nicht. Das ist kein Freibrief – bellt der Hund andauernd, ist er bissig oder erledigt sogar sein Geschäft im Hausflur, darf der Vermieter seine Zusage rückgängig machen.

Vertrag gilt als Ganzes

Mietverträge mit unwirksamen Klauseln bleiben im Ganzen gültig. Mieter können die Abweichungen jedoch ignorieren. Die Wohnung darf ihnen deswegen nicht gekündigt werden. „Spätestens bei der Räumungsklage wird das Gericht den Vertrag prüfen und die Klauseln entdecken“, sagt DDIV-Mann Strunz. Wer ein Dokument mit unwirksamen Klauseln vorgelegt bekommt, kann ruhigen Gewissens seinen Namen daruntersetzen, sagt der Anwalt Hanne mann. Denn die Vorgaben sind und bleiben ungültig. Der Interessent muss den Vermieter nicht auf fragwürdige Regelungen hinweisen.