

Zwingende gesetzliche Regelungen:

- ⇒ Duldung der **Modernisierung** bzw. Widerspruchsrecht
- ⇒ Recht zur **fristlosen Kündigung**
- ⇒ Recht zur **Mietminderung**
- ⇒ **Kündigungsfristen**
- ⇒ Widerspruchsrecht nach **Sozialklausel**

Bitte mit  
45 Cent  
frankieren

## Unwirksame Klauseln im Mietvertrag



Sie erreichen uns:

(Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle  
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin  
Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen  
Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27  
Sonnenallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: zentrale@mieterschutzbund-berlin.de  
Internet: www.mieterschutzbund-berlin.de

Rechtsberatung für Nichtmitglieder  
Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

## Informationen für Mieter

MIETE **R** SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

Wir bieten zum Beispiel

- Prüfungen von  sofortiger Schriftverkehr
- Mieterhöhungen  kostenfreie Fachberatung
- Kündigungen  günstige Mitgliedsbeiträge
- Betriebskosten  Mietrechtsschutzversicherung

Ja, ich bin interessiert an:

- einer Mitgliedschaft
- einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)  
zzgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

Mieterschutzbund Berlin e. V.  
Konstanzer Straße 61

10707 Berlin

#6

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt.



**ALLRECHT**  
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

- ▶ Rechtsschutz zu Top-Konditionen für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

Schutzgebühr 1,00 EUR

Herausgeber: Mieterschutzbund Berlin e. V., Konstanzer Str. 61, 10707 Bln.  
Grafik Flyer: Eilmes Werbe-design

## 6. Unwirksame Klauseln im Mietvertrag

In den meisten Fällen, in denen ein Mietvertrag geschlossen wird, verwenden die Vertragsparteien Formularmietverträge. Vorgefertigte Formulare werden für eine Vielzahl von gleichgelagerten Fällen zum Einsatz kommen. Solche Formularmietverträge unterliegen dabei einer strengen Kontrolle durch Gesetz und Rechtsprechung.

### Grundsätzlich gilt:

Ohne dass die Mietvertragsparteien nicht ausdrücklich über einen bestimmten Vertragsinhalt sprechen, können keine den Mieter übermäßig benachteiligenden Verträge geschlossen werden.

Die gesetzlichen Vorschriften über die Unwirksamkeit von Formulklauseln finden keine Anwendung, wenn das Formular vom Mieter entwickelt und verwendet wird.

Zwingende gesetzliche Regelungen sind nicht per Mietvertrag abänderbar.

Anders stellt sich die Situation bei **einzelvertraglichen Abreden** dar: Vereinbaren die Parteien nach einer tatsächlich stattgefundenen Verhandlung (der entsprechende Vertragspunkt stand zur Disposition) eine den Mieter auch erheblich benachteiligende vom Gesetz abweichende Regelung (gesetzliche Mieterrechte für Mieter nachteilig über Gebühr verändert), ist diese wirksam. Grenze bei einzelvertraglichen Abreden zwischen Mietvertragsparteien ist die Sittenwidrigkeit. Im Übrigen gilt absolute Vertragsfreiheit!

Sie müssen gegen **unwirksame Vertragsklauseln** nicht zwingend vorgehen. Es muss nicht unbedingt eine Korrektur des Mietvertrages vorgenommen werden. Vielmehr sind Sie einfach **nicht zur Einhaltung verpflichtet**. Ihr Mietvertrag bleibt bestehen. Anstelle der unwirksamen Formularvereinbarung

tritt die gesetzliche Regelung. Es empfiehlt sich aber, den Vermieter von der eigenen Auffassung der Unwirksamkeit in Kenntnis zu setzen. So können von vornherein Streitigkeiten vermieden werden.

### Unwirksame Formularvertragsklauseln im Einzelnen:

- ⇒ Verbot des **Badens** und **Duschens** nach 22.00 Uhr
- ⇒ grundsätzliches **Tierhaltungsverbot** unter Einschluss von Kleintieren
- ⇒ grundsätzliche Pflicht zur Entfernung aller **Dübel-Einsätze**/Ersetzung einzelner durchbohrter Kacheln
- ⇒ Pflicht zur Durchführung von **Schönheitsreparaturen** nur vom Fachhandwerker
- ⇒ Vereinbarung einer unverzinslichen **Kaution**
- ⇒ Ausschluss der **Untervermietung** bzw. Gebrauchsüberlassung an Dritte
- ⇒ Verbot der **Übernachtung** von **Besuchern**
- ⇒ grundsätzliche Erlaubnis des **Betretens** der Mieträume durch Vermieter jederzeit
- ⇒ Einrichtung der **Wohnung** nur mit Genehmigung des Vermieters
- ⇒ Beteiligung des Mieters an allen **Reparaturen** und Neanschaffungen des Vermieters
- ⇒ Pflicht zur Beseitigung von **Verstopfungen** der Entwässerungsleitungen bis zum Hauptrohr
- ⇒ Absenkung der **Zimmertemperatur** nach 22.30 Uhr auf 12 Grad Celsius
- ⇒ generelles **Musizierverbot**
- ⇒ **Rauchverbot** in der Wohnung
- ⇒ **Bagatellreparaturklauseln** ohne Obergrenze bzw. bei Obergrenze mehr als 75,00 EUR für Einzelreparatur und 200,00 EUR bzw. 6% Jahresmiete insgesamt
- ⇒ Verpflichtung, wonach Mieter anfallende **Reparaturarbeiten** selbst in Auftrag geben muss
- ⇒ Entgeltspflicht des Mieters für Führen des **Kautionsskontos**
- ⇒ Ausschluss der **Vermieterhaftung** wegen verspäteter Überlassung der Wohnung

- ⇒ Kündigungsrecht des Vermieters nur für **Garage**, wenn Mietvertrag einheitlich für Wohnung und Garage gilt
- ⇒ Klausel, wonach die Benutzung des **Fahrstuhls** auf eigene Gefahr erfolgt
- ⇒ Vorausabtretung des **Untermietzinses** zur Sicherung von Forderungen gegen Mieter
- ⇒ Klausel über **Bevollmächtigung** der Mieter untereinander, allein Willenserklärungen mit Wirkung für und gegen alle Mieter abzugeben
- ⇒ Ausschluss der Gewähr für eine gleichmäßige Temperatur in Zusammenhang mit **Beheizung**
- ⇒ Pflicht zur **Schlüsselrückgabe** vor Ablauf des Mietvertrages bei vorzeitigem Auszug
- ⇒ Vereinbarung einer grundsätzlichen **Vertragsstrafe** bei vom Mieter verschuldeter Kündigung
- ⇒ grundsätzliche Verpflichtung des Mieters, bei Verlust eines Schlüssels auf seine Kosten ein **Austauschschloss** (mit Schlüsseln in erforderlicher Anzahl) einbauen zu lassen (ohne auf das Verschulden des Mieters abzustellen)
- ⇒ Freistellung des Vermieters von **Mahnungspflicht** bzw. (Nach-)Fristsetzung

### Wirksame Formulklauseln hingegen sind:

- ⇒ absolutes **Grillverbot**
- ⇒ Abwälzung der **Schönheitsreparaturen** auf den Mieter
- ⇒ Übertragung der **Gehwegreinigung** auf die Erdgeschossmieter
- ⇒ Pflicht zur Zahlung einer Pauschale bei vorzeitiger **Vertragsaufhebung** auf Wunsch des Mieters für erhöhten Verwaltungs- und Vermietungsaufwand
- ⇒ gegenseitige **Bevollmächtigung** der Mieter zur Entgegennahme von Erklärungen des Vermieters
- ⇒ Tierverbot für bestimmte Tiere, z. B. Hunde und Katzen, die nicht Kleintiere sind
- ⇒ Ausschluss der Verlängerung des **Mietverhältnisses**, obwohl Mieter Gebrauch der Mietsache nach Ende der Mietzeit fortsetzt

Fortsetzung Seite 4