

# AGB in der Wohnraummiete

Bearbeitet von  
Von Prof. Dr. Markus Artz, und Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Richter am Amtsgericht, Unter Mitarbeit von  
Cathrin Börstinghaus

1. Auflage 2019. Buch. XXI, 425 S. Softcover

ISBN 978 3 406 64943 1

Format (B x L): 14,1 x 22,4 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://beck-shop.de) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Artz/Börstinghaus  
AGB in der Wohnraummiete

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# AGB in der Wohnraummiete

von

**Prof. Dr. Markus Artz**      **Prof. Dr. Ulf Börstinghaus**

Universität Bielefeld

Richter am Amtsgericht

**Cathrin Börstinghaus**

Diplomkauffrau

2019  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

  
C.H. BECK

**Bearbeitervermerk:**

Teil 1: Prof. Dr. Markus Artz  
Teil 2:  
Erläuterungen: Prof. Dr. Ulf Börstinghaus  
Entscheidungen: Cathrin Börstinghaus

Zitiervorschlag:

Artz in Artz/Börstinghaus, AGB Wohnraummiete Teil I Rdn 44  
Börstinghaus in Artz/Börstinghaus, AGB Wohnraummiete Teil II  
Rdn 165

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 9783406649431

© 2019 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Nomos Verlagsgesellschaft  
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen  
Umschlaggestaltung: Martina Busch, Grafikdesign  
Homburg/Saar

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## Vorwort

Wohnraummietrecht ist Formularrecht, weshalb eine sehr enge Verknüpfung von Miet- und AGB-Recht besteht. Das liegt daran, dass die ca. 24,2 Mio. Mietwohnungen in Deutschland ganz überwiegend unter Verwendung eines Formularmietvertrages eines Verbandes oder Verlages vermietet werden. Die Zahl der in der Praxis vorkommenden Vertragsmuster ist unüberschaubar. Es gibt nicht nur unzählige Anbieter sog. „Mustermietverträge“, die Formulare werden dazu auch noch permanent fortgeschrieben und modifiziert. Da Mietverträge häufig über viele Jahre bestehen, sind selbst vom gleichen Urheber ganz unterschiedliche Klauseln „auf dem Markt“.

Auch wenn das Wohnraummietrecht ganz überwiegend aus halb- zwingenden Normen besteht, von denen zu Lasten des Mieters nicht abgewichen werden darf, kommt den Vorschriften über die Einbeziehung und Wirksamkeit von mietvertraglichen Formulklauseln eine überragende Rolle zu. Die Entwicklung des AGB-Rechts in den letzten Jahrzehnten hat deshalb auch das Mietrecht stark beeinflusst. Dabei sind die Änderungen des früheren AGB-Gesetzes, der Erlass der sog. Klauselrichtlinie 1993 und die Überführung der Regelungen des früheren AGB-Gesetzes in das BGB gar nicht einmal so bedeutsam, wie die Fortentwicklung der Rechtsprechung des BGH und der Instanzgerichte zur Einbeziehungs- und Inhaltskontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen in den letzten Jahrzehnten.

Die Entwicklung der höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Wirksamkeit der Abwälzung der Schönheitsreparaturpflicht ist hierfür ein gutes Beispiel. Während die frühere Rechtsprechung eine heute kaum noch nachvollziehbare Großzügigkeit an den Tag gelegt hat, werden seit über zehn Jahren die Grenzen immer enger gesteckt. Das hat massive wirtschaftliche Folgen für die Vertragsparteien und die Vermietungspraxis.

Die Verfasser dieses neuen Buchs haben sich mit dem Werk das Ziel gesetzt, nach einer praxisorientierten Einführung zum mietrechtlich relevanten AGB-Recht zahlreiche wichtige in der Praxis immer wieder vorkommende Klauseln darzustellen und die Rechtsprechung und Literatur zu dem Thema zusammenzustellen. Aufgrund der Fülle des Materials kann dabei kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden. Das gilt auch deshalb, weil die Vertragspraxis immer wieder versucht, auf aktuelle Entscheidungen zu reagieren und kleinere und größere Änderungen

an ihren Mustern vornimmt. Wir sind deshalb für jeden Hinweis, insbesondere auch zu weiteren Entscheidungen zu Allgemeinen Geschäftsbedingungen in Wohnraummietverträgen (agb@boerstinghaus.net) dankbar.

Bielefeld/Gelsenkirchen/Zürich im November 2018

*Prof. Dr. Markus Artz*  
*Prof. Dr. Ulf Börstinghaus*  
*Dipl. Kauffrau Cathrin Börstinghaus*

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Inhaltsübersicht

Abkürzungsverzeichnis .....	XIII
Literaturverzeichnis .....	XIX

### **1. Teil. Grundlagen der AGB-Kontrolle im Wohnraummietrecht**

*von Prof. Dr. Markus Artz*

I. Privatautonomie und AGB-Recht .....	1
II. AGB-Kontrolle im Individual- und Verbandsprozess .....	4
III. Persönlicher Anwendungsbereich und unionsrechtlicher Hinter- grund .....	6
IV. Besonderheiten des Vertragsschlusses im Wohnraummietrecht ..	9
V. Vorliegen Allgemeiner Geschäftsbedingungen .....	10
VI. Vorrang der Individualvereinbarung .....	22
VII. Einbeziehung in den Vertrag .....	23
VIII. Grundsätze zur Auslegung von AGB .....	25
IX. Überraschende Klauseln .....	28
X. Inhaltskontrolle .....	33
XI. Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit von AGB .....	41
XII. Vertrauensschutz .....	46
XIII. Schadensersatz wegen Verwendung unwirksamer AGB .....	47
XIV. Fragen der Beweislast .....	48

### **2. Teil. Einzelne Klauseln in Wohnraummietverträgen**

*von Prof. Dr. Ulf Börstinghaus und Cathrin Börstinghaus*

<b>A. Einleitung</b> .....	51
<b>B. Systematische Übersicht</b> .....	52
<b>C. Alphabetische Schnellübersicht</b> .....	54
<b>D. Einzelne Regelungen</b> .....	57
Sachverzeichnis .....	423



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	XIII
Literaturverzeichnis .....	XIX

### 1. Teil. Grundlagen der AGB-Kontrolle im Wohnraummietrecht

von Prof. Dr. Markus Artz

I. Privatautonomie und AGB-Recht .....	1
II. AGB-Kontrolle im Individual- und Verbandsprozess .....	4
III. Persönlicher Anwendungsbereich und unionsrechtlicher Hintergrund .....	6
IV. Besonderheiten des Vertragsschlusses im Wohnraummietrecht ..	9
V. Vorliegen Allgemeiner Geschäftsbedingungen .....	10
1. Vertragsbedingungen .....	10
2. Vorformulierte Bedingungen für eine Vielzahl von Fällen .....	11
3. Vom Verwender gestellte Bedingungen .....	16
4. Stellen von AGB versus einvernehmliche Verständigung durch Aushandeln .....	19
VI. Vorrang der Individualvereinbarung .....	22
VII. Einbeziehung in den Vertrag .....	23
VIII. Grundsätze zur Auslegung von AGB .....	25
IX. Überraschende Klauseln .....	28
X. Inhaltskontrolle .....	33
1. Unangemessene Benachteiligung .....	33
2. Kontrollfreie Bereiche, § 307 Abs. 3 BGB .....	38
3. Transparenzgebot .....	40
XI. Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit von AGB .....	41
XII. Vertrauensschutz .....	46
XIII. Schadensersatz wegen Verwendung unwirksamer AGB .....	47
XIV. Fragen der Beweislast .....	48

### 2. Teil. Einzelne Klauseln in Wohnraummietverträgen

von Prof. Dr. Ulf Börstinghaus und Cathrin Börstinghaus

<b>A. Einleitung</b> .....	51
<b>B. Systematische Übersicht</b> .....	52
<b>C. Alphabetische Schnellübersicht</b> .....	54
<b>D. Einzelne Regelungen</b> .....	57
I. Mietvertragsabschluss .....	57
a) Vollmacht .....	57
b) Änderungsvorbehalte .....	62
c) Bestätigung .....	67

d) Ausfertigungsgebühr .....	69
e) Rechtswahl .....	72
f) Salvatorische Klausel .....	75
g) Hausordnung .....	78
II. Schriftform .....	81
a) Schriftform .....	81
b) Schriftformheilungsklausel .....	86
III. Mietzeit .....	88
a) Beginn des Mietverhältnisses .....	88
b) Befristung .....	90
IV. Miete .....	93
a) Mietfähigkeit .....	93
b) Vorfälligkeitsklausel .....	99
c) Rechtzeitigkeitsklausel .....	106
d) Tilgungsbestimmung .....	113
e) Lastschriftermächtigung .....	116
f) Mehrwertsteuer .....	120
g) Staffelmiete .....	121
h) Indexmiete .....	126
i) Mieterhöhung .....	130
j) Wohnwertmerkmal .....	139
k) Aufrechnungsverbote .....	140
l. Zurückbehaltungsrecht .....	148
V. Betriebskosten .....	151
a) Betriebskostenvereinbarung .....	151
b) Mehrbelastungsklausel .....	157
c) Umlageschlüssel .....	160
d) Wirtschaftseinheit .....	164
e) Hausmeisterkosten .....	167
f) Fahrstuhlkosten .....	169
g) Versicherungskosten .....	171
h) Verwaltungskosten .....	172
i) Abrechnungsfrist .....	174
VI. Mietsicherheit .....	178
a) Mietsicherheit .....	178
b) Barkaution .....	186
c) Bürgschaft .....	193
d) Vermieterpfandrecht .....	195
VII. Vertragsgemäßer Gebrauch .....	197
a) Autofreies Wohnen .....	197
b) Baden .....	201
c) Besuch .....	202
d) Drogen .....	203
e) Dübellöcher .....	204
f) Grillen .....	209
g) Kinderwagen .....	210
h) Musizieren .....	213
i) Parabolantenne .....	215
j) Rauchen .....	217
k) Rollator .....	222
l) Schilder .....	224
m) Teilgewerbliche Nutzung .....	226

n) Tierhaltung .....	228
o) Wäsche Trocknen .....	234
p) Waschmaschine .....	235
VIII. Gebrauchsüberlassung an Dritte .....	238
IX. Mieterpflichten .....	240
a) Besichtigungsrecht .....	240
b) Duldungspflichten .....	244
c) Reinigungspflichten .....	247
d) Veränderung der Mietsache durch Mieter .....	253
e) Versicherungspflichten .....	258
f) Haustür .....	260
X. Vermieterpflichten .....	261
XI. Verkehrssicherungspflicht .....	266
XII. Gewährleistung .....	268
a) Gewährleistung .....	268
b) Mindeststandard .....	272
c) Flächenangabe .....	275
d) Mietminderung .....	287
e) Haftungsausschlüsse .....	291
f) Haftungserweiterungen .....	296
g) Aufwendungsersatz .....	300
h) Verjährungsfrist .....	305
XIII. Instandhaltung .....	310
a) Wartungsklausel .....	310
b) Kleinreparaturen .....	313
XIV. Schönheitsreparatur .....	318
a) Schönheitsreparaturen .....	318
b) Anfangsrenovierung .....	344
c) Endrenovierung .....	347
d) Parkett .....	356
e) Teppichboden .....	360
f) Freizeichnungsklausel .....	362
g) Quotenabgeltung .....	366
XV. Wechsel der Vertragsparteien .....	372
a) Mieterwechsel .....	372
b) Vermieterwechsel .....	375
XVI. Kündigung .....	377
a) Kündigung .....	377
b) Kündigungsfrist .....	382
c) Kündigungsausschluss .....	382
XVII. Abwicklung des Mietvertrages .....	401
a) Räumung .....	401
b) Nutzungsentschädigung .....	404
c) Schlüssel .....	407
d) Vertragsstrafe .....	411
XVIII. Preisgebundener Wohnungsbau .....	413
XIX. Genossenschaftswohnung .....	420
Sachverzeichnis .....	423

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG