

AGB in der Wohnraummiete

von

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

Universität Bielefeld

Richter am Amtsgericht

Cathrin Börstinghaus

Diplomkauffrau

2019



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

| | |
|--|-----|
| A. Einleitung | 51 |
| B. Systematische Übersicht | 52 |
| C. Alphabetische Schnellübersicht | 54 |
| D. Einzelne Regelungen | 57 |
| Sachverzeichnis | 423 |

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 Hinter- grund | 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

| | |
|--|----|
| A. Einleitung | 51 |
| B. Systematische Übersicht | 52 |
| C. Alphabetische Schnellübersicht | 54 |
| D. Einzelne Regelungen | 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) Mietfälligkeit | 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 |