

Prüfbericht

Mietvertrag

Erstellt am 28.08.2026

Schätzung, keine Garantie

Dieser Bericht wendet allgemeine Regeln auf deinen Text an. Er kennt deinen Fall nicht, kann sich irren und ist keine Rechtsberatung. Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen. Prüfe alles nach, bevor du etwas darauf stützt.

14 Klauseln

Mehrere Klauseln, die Gerichte regelmäßig kippen

Zahlen aus dem Dokument

Kaution	4 Monatsmieten
Kleinreparaturen · Einzelgrenze	180,00 €
Kleinreparaturen · Jahresgrenze	keine gefunden
Angegebene Wohnfläche	62 Quadratmeter

Beanstandete Punkte

1. Starre Fristen für Schönheitsreparaturen

Ein fester Renovierungsplan ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Zustand der Wohnung ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unwirksam. Fällt die Klausel weg, muss der Vermieter renovieren, nicht der Mieter.

Im Dokument: alle drei Jahre in Küche

2. Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Wohnung

Wurde die Wohnung unrenoviert übergeben und gab es keinen angemessenen Ausgleich, ist die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach BGH-Rechtsprechung unwirksam.

Im Dokument: im vorhandenen Zustand übergeben

3. Endrenovierungsklausel

Eine Pflicht, bei Auszug in jedem Fall zu renovieren, unabhängig davon wie lange gewohnt wurde und wie die Wohnung aussieht, gilt als unangemessene Benachteiligung und ist unwirksam.

Im Dokument: Bei Auszug ist die Wohnung frisch gestrichen

4. Fachhandwerkerklausel

Eine Pflicht, die Renovierung durch eine Fachfirma ausführen zu lassen, ist unwirksam. Der Mieter darf selbst streichen oder es von Bekannten machen lassen, solange das Ergebnis fachgerecht ist.

Im Dokument: Fachfirma ausführen zu lassen

5. Ausschluss der Mietminderung

Bei Wohnraum kann das Recht auf Mietminderung nach § 536 Abs. 4 BGB nicht zum Nachteil des Mieters ausgeschlossen werden. Eine solche Klausel ist unwirksam.

Im Dokument: Minderung der Miete ist ausgeschlossen

6. Generelles Verbot der Tierhaltung

Ein pauschales Verbot jeder Tierhaltung ist nach BGH-Rechtsprechung unwirksam, weil es keine Abwägung im Einzelfall zulässt. Kleintiere in üblicher Zahl sind ohnehin immer erlaubt.

Im Dokument: Tierhaltung ist nicht gestattet

7. Vermieter darf die Wohnung jederzeit betreten

Ein jederzeitiges Betretungsrecht oder ein hinterlegter Zweitschlüssel für den Vermieter verletzt das Hausrecht des Mieters. Zutritt gibt es nur nach Ankündigung und mit konkretem Anlass.

Im Dokument: jederzeit zu betreten

8. Farbwahl während der Mietzeit vorgeschrieben

Eine Vorgabe, während der Mietzeit nur in Weiß oder in bestimmten Tönen zu streichen, ist unwirksam. Eine Vorgabe für den Zustand bei der Rückgabe kann dagegen wirksam sein, wenn sie eine breite Farbpalette lässt.

Im Dokument: weißen oder neutralen Farbtönen zu erfolgen

9. Rauchverbot in der Wohnung

Rauchen in der eigenen Wohnung gehört nach der Rechtsprechung zum vertragsgemäßen Gebrauch. Ein formularmäßiges Verbot ist umstritten und wird häufig als unwirksam angesehen.

Im Dokument: Rauchen in der Wohnung ist untersagt

10. Sonstige Betriebskosten ohne Aufzählung

Kosten lassen sich nur umlegen, wenn sie im Vertrag benannt sind. Ein bloßes „und sonstige Betriebskosten“ reicht dafür nach der Rechtsprechung nicht.

Im Dokument: sonstige Betriebskosten

11. Kautions über drei Monatsmieten

Nach § 551 BGB darf die Kautions höchstens das Dreifache der Nettokaltmiete betragen. Der übersteigende Teil kann zurückgefordert werden.

Im Dokument: Kautions

Der Mieter leistet eine Kautions in Höhe von 4 Monatsmieten. Die Kautions ist bei Vertragsschluss in einer Summe zu zahlen.

§ 9 Schönheitsreparaturen

Die Wohnung wird im vor

12. Kautions auf einmal fällig

§ 551 Abs. 2 BGB gibt dir das Recht, die Kautions in drei gleichen Monatsraten zu zahlen. Die erste Rate ist zu Mietbeginn fällig. Eine gegenteilige Klausel ist unwirksam.

Im Dokument: Kautions

Der Mieter leistet eine Kautions in Höhe von 4 Monatsmieten. Die Kautions ist bei Vertragsschluss in einer Summe zu zahlen.

§ 9 Schönheitsreparaturen

Die Wohnung wird im vor

13. Hohe Einzelgrenze bei Kleinreparaturen

Gerichte akzeptieren je nach Region etwa 100 bis 120 Euro pro Reparatur. Liegt die Grenze deutlich darüber, gilt die Klausel häufig insgesamt als unwirksam, nicht nur für den übersteigenden Teil.

Im Dokument: 180,00 EUR

14. Kleinreparaturen ohne jährliche Höchstgrenze

Neben der Grenze pro Reparatur braucht die Klausel eine Obergrenze pro Jahr, meist als Prozentsatz der Jahresmiete. Fehlt sie, ist die Klausel nach der Rechtsprechung unwirksam und der Vermieter trägt die Kosten.

Im Dokument: Kleinreparaturen

Der Mieter trägt die Kosten für Kleinreparaturen bis zu einem Betrag von 180,00 EUR je Reparatur.

§ 12 Sonstiges

Die Tierhaltung ist nicht gestattet. Rauchen in der Wohnung ist unter

Michael Brandt
[Straße Hausnummer]
[PLZ Ort]

Muster GmbH
[Straße Hausnummer]
[PLZ Ort]

28.08.2026

Klauseln im Mietvertrag für die Wohnung [OBJEKT]

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe unseren Mietvertrag durchgesehen. Dabei sind mir Klauseln aufgefallen, die nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unwirksam sein dürften. Ich möchte das ansprechen, bevor daraus ein Streit entsteht.

Es geht um die folgenden Punkte:

- **Starre Fristen für Schönheitsreparaturen**

Ein fester Renovierungsplan ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Zustand der Wohnung ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unwirksam. Fällt die Klausel weg, muss der Vermieter renovieren, nicht der Mieter.

- **Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Wohnung**

Wurde die Wohnung unrenoviert übergeben und gab es keinen angemessenen Ausgleich, ist die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach BGH-Rechtsprechung unwirksam.

- **Endrenovierungsklausel**

Eine Pflicht, bei Auszug in jedem Fall zu renovieren, unabhängig davon wie lange gewohnt wurde und wie die Wohnung aussieht, gilt als unangemessene Benachteiligung und ist unwirksam.

- **Fachhandwerkerklausel**

Eine Pflicht, die Renovierung durch eine Fachfirma ausführen zu lassen, ist unwirksam. Der Mieter darf selbst streichen oder es von Bekannten machen lassen, solange das Ergebnis fachgerecht ist.

- **Ausschluss der Mietminderung**

Bei Wohnraum kann das Recht auf Mietminderung nach § 536 Abs. 4 BGB nicht zum Nachteil des Mieters ausgeschlossen werden. Eine solche Klausel ist unwirksam.

- **Generelles Verbot der Tierhaltung**

Ein pauschales Verbot jeder Tierhaltung ist nach BGH-Rechtsprechung unwirksam, weil es keine Abwägung im Einzelfall zulässt. Kleintiere in üblicher Zahl sind ohnehin immer erlaubt.

- **Vermieter darf die Wohnung jederzeit betreten**

Ein jederzeitiges Betretungsrecht oder ein hinterlegter Zweitschlüssel für den Vermieter verletzt das Hausrecht des Mieters. Zutritt gibt es nur nach Ankündigung und mit konkretem Anlass.

- **Kaution über drei Monatsmieten**

Nach § 551 BGB darf die Kaution höchstens das Dreifache der Nettokaltmiete betragen. Der übersteigende Teil kann zurückgefordert werden.

Ich gehe davon aus, dass diese Klauseln unwirksam sind und an ihre Stelle die gesetzliche Regelung tritt. Ich bitte Sie um eine kurze schriftliche Bestätigung, dass Sie daraus keine Ansprüche herleiten.

Sollten Sie das anders sehen, teilen Sie mir bitte mit, worauf Sie sich dabei stützen. Dann können wir das in Ruhe klären.

Über eine Rückmeldung bis zum 30.09.2026 würde ich mich freuen.

Dieses Schreiben erfolgt ohne Anerkennung einer Rechtspflicht. An dem Mietverhältnis im Übrigen ändert sich dadurch nichts, eine unwirksame Klausel lässt den restlichen Vertrag unberührt.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Brandt

Dieses Schreiben ist ein Muster aus festen Textbausteinen und keine Rechtsberatung. Ob eine Klausel in deinem Fall wirklich unwirksam ist, hängt vom genauen Wortlaut, vom Zusammenspiel mit anderen Klauseln und vom Zustand der Wohnung bei Übergabe ab. Lies es vor dem Absenden durch und streiche, was nicht passt. Bei größeren Beträgen lohnt vorher der Mieterverein.