

Zur Bedeutung Allgemeiner Geschäftsbedingungen im Mietvertrag

Wer eine Wohnung sucht, der muss häufig alles unterschreiben, was ihm vorgehalten wird. Auch hat der Mieter regelmäßig nicht die Zeit, das ganze „Kleingedruckte“ im Mietvertrag durchzulesen. Und wer will schon den Vermieter gleich zu Anfang dadurch verärgern, dass er den vorgehaltenen Mietvertrag misstrauisch und sorgfältig studiert. Deshalb passiert immer wieder folgendes: Der Mieter unterschreibt ohne nähere Prüfung den Vertrag, wenn es dann zum Streit kommt, ob der Mieter z.B. beim Auszug die Wohnung renovieren muss, dann zeigt der Vermieter auf den Vertrag: „Hier steht es und Sie haben unterschrieben.“ Kann der Mieter da überhaupt noch etwas machen?

Jeder Mieter sollte in solchen Fällen zum Mieterverein gehen und prüfen lassen, ob das, was im Vertrag steht, auch gültig ist. Denn zum Schutz des Verbrauchers, also auch zum Schutz des Mieters, gibt es in den §§ 305 bis 310 BGB Regelungen zur **Gestaltung rechtsgeschäftlicher Schuldverhältnisse durch Allgemeine Geschäftsbedingungen**.

Für die Mieter bedeutet das: Wenn der Vermieter etwas in den Vertrag hineinschreibt, was gegen Treu und Glauben verstößt, also besonders ungerecht ist, oder sonst gegen die §§ 305 ff. BGB verstößt, dann gilt das nicht. Der Vermieter kann sich insoweit nicht auf den Mietvertrag berufen, auch wenn der Mieter unterschrieben hat.

Der Vermieter kann sich sogar Schadensersatzpflichtig machen, wenn er unwirksame Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet und dem Mieter dadurch ein Schaden entsteht, etwa weil er die Unwirksamkeit nicht direkt erkannte und daher unberechtigte Beträge zahlte oder auf Rechte verzichtete (BGH WuM 2009, 395).

Verbraucherverbände - also auch große Mietervereine - können die Verwender von unwirksamen Formarklauseln (z.B. Herausgeber von Formularmietverträgen) mit Hilfe des **Unterlassungsklagengesetzes** vom 26.11.2001 (BGBl. I, 3138) auf Unterlassung verklagen. Deshalb liest man häufig in der Presse von Urteilen, wonach nunmehr verboten sei, dass... Hier ist es wichtig zu wissen, dass diese Verfahren nach dem Unterlassungsklagengesetz nur Wirkung für die dem Gericht zur Beurteilung vorgelegte Formarklausel haben. Sie sollten also in einem solchen Falle prüfen lassen, ob die entsprechende Klausel in Ihrem Mietvertrag identisch oder zumindest vergleichbar ist.

Presseberichte, in denen nicht einmal der Wortlaut der beurteilten Formarklausel wiedergegeben wird, sind deshalb zur Einschätzung der Rechtslage nicht geeignet.

Eine unzulässige Klausel ist endgültig unwirksam, und an ihre Stelle tritt wieder die gesetzliche Regelung.

Beispiele:

- Unwirksam ist auch die Klausel „Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses“ (BGH WuM 2017, 703)
- sowie eine Klausel, die dem Mieter das Recht nimmt, bei mehreren offenen Forderungen die Tilgungsreihenfolge zu bestimmen (OLG Düsseldorf ZMR 2009, 275).

Nach der Rechtsprechung ist eine Umdeutung unwirksamer Klauseln mit dem Ziel, sie mit dem „gerade noch“ zulässigen Inhalt aufrechtzuerhalten, grundsätzlich verboten (vgl. BGH WuM 87, 259: „**Verbot geltungserhaltender Reduktion**“).

Beispiel: Im Vertrag steht „Der Mieter muss die Wohnung alle zwei Jahre renovieren“. Die Schönheitsreparaturen können zwar durch eine Vertragsklausel auf den Mieter überwältigt werden, aber nur in einem angemessenen Umfang. Dieser ist hier eindeutig überschritten, und der Mieter muss bei dieser Klausel gar nicht, also auch nicht in angemessenem Umfang, renovieren.

Aber Achtung: Hat eine Vertragsklausel mehrere voneinander trennbare eigenständige Regelungen, kann ein Teil unwirksam sein, und die restliche, eigenständige Verpflichtung kann aufrechterhalten bleiben.

Zu beachten ist weiterhin: Gibt es zu einem einheitlichen Thema an unterschiedlichen Vertragsstellen Regelungen, zum Beispiel verschiedene Passagen über laufende Schönheitsreparaturen während der Mietzeit und an anderer Stelle über die Renovierung beim Einzug oder Auszug, sind diese im Zusammenhang zu bewerten, um festzustellen, ob der Mieter möglicherweise dadurch unangemessen benachteiligt wird, dass er insgesamt zu viel renovieren muss (BGH WuM 2015, 348; ZMR 2005, 527; WuM 2004, 660; WuM 2003, 436; WuM 2003, 561).



Im Ergebnis führt dieser „**Summierungseffekt**“ zur Unwirksamkeit aller Regelungen zu dem Thema, auch wenn eine Klausel isoliert betrachtet wirksam wäre und die andere unwirksam (BGH WuM 2003, 436), selbst in den Fällen, in denen beide Klauseln einzeln betrachtet jeweils wirksam wären, in der Summe aber zu einer unbilligen Belastung führen (BGH WuM 2006, 306).

Was sind allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)?

Allgemeine Geschäftsbedingungen sind alle für eine Vielzahl (mindestens 3 Fälle) von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die der Vermieter dem Mieter bei Abschluss des Vertrages stellt (vgl. BGH WuM 95, 481). Allgemeine Geschäftsbedingungen liegen nicht vor, soweit der Inhalt der Klausel zwischen Mieter und Vermieter im Einzelnen tatsächlich ausgehandelt ist. Aushandeln bedeutet mehr als bloßes Verhandeln (AG Köln WuM 2009, 450). Es setzt voraus, dass der Vermieter den Mieter über Inhalt und Tragweite der Klausel belehrt, also z. B. auf eine Abweichung von der gesetzlichen Regelung hinweist (BGH NJW 2005, 2543), und ihm die Möglichkeit einräumt, auf den Inhalt der Klausel Einfluss zu nehmen. Allein ein Erläutern der Klausel reicht nicht aus (LG Düsseldorf WuM 2007, 87). Als Individualklausel gilt natürlich nur die ausgehandelte Regelung, die anderen vom Vermieter gestellten Vertragsklauseln bleiben Allgemeine Geschäftsbedingungen.

Es handelt sich auch dann um Allgemeine Geschäftsbedingungen, wenn von zwei alternativen Klauseln eine angekreuzt wird (BGH WuM 86, 53; OLG Celle BB 76, 1287) oder wenn der Formulartext die Aufforderung enthält, nicht gewollte Teile zu streichen (BGH NJW 87, 2011).

Der Vermieter kann die Kontrolle nicht dadurch umgehen, dass er regelmäßig mit der Hand in das Vertragsformular hineinschreibt: „Der Mieter muss bei Auszug die Wohnung renovieren.“ Diese Klausel bleibt kontrollfähig, und sie ist unwirksam, eben weil sie nicht ausgehandelt, sondern vom Vermieter vorgegeschrieben wird (vgl. LG Wuppertal WuM 99, 301). Manche Vermieter lassen sich vom Mieter unterschreiben, dass er vor Abschluss ausreichend Zeit zum Durchlesen, Prüfen und zur Kenntnisnahme des Vertrags hatte und mit allen Bestimmungen des Vertrags einverstanden ist. Eine solche pauschale Erklärung hat keine Bedeutung (BGH JZ 87, 725; OLG Hamm RE WuM 81, 77). Zum Aushandeln reicht es auch nicht, wenn der Mieter die strittige Klausel erst nach langen Erläuterungen des Vermieters akzeptiert hat (BGH NJW 88, 410).

Tipp: Benutzt der Vermieter ein gedrucktes Mietvertragsformular, handelt es sich immer um kontrollfähige Allgemeine Geschäftsbedingungen.

Die Verträge können per Computer, mit der Maschine oder mit der Hand geschrieben sein. Auch wenn der Vermieter die Klausel jeweils nur aus dem Gedächtnis in seine Mietverträge hineinschreibt, ist sie eine Allgemeine Geschäftsbedingung (BGH NJW 88, 410; LG Berlin WuM 2000, 183). Hierzu reicht es, dass die Klausel zur Verwendung in mindestens 3 Fällen vorgesehen war. Die Inhaltskontrolle gilt bei solchen Klauseln nur dann nicht, wenn der Vermieter beweisen kann, dass sie auf Wunsch des Mieters ausgehandelt und in den Vertrag aufgenommen worden sind.

Für welche Mietverträge gilt die Inhaltskontrolle?

Grundsätzlich für alle Wohnraummietverträge, wenn der Vermieter das Vertragsformular gestellt hat. Bei Mietverträgen über **Geschäftsräume** oder **Gewerberäume** gibt es Einschränkungen, da es sich hierbei nicht um Verbraucherverträge handelt; hier können Klauseln wirksam sein, die bei Wohnraumverträgen unzulässig sind (vgl. BGH MDR 2014, 1308 zu Verwaltungskosten als Betriebskosten).

Bei der AGB-Kontrolle werden alle Erklärungen des Verwenders berücksichtigt; das können auch Zusicherungen oder technische Vorschriften im Anhang sein (z. B. zum Lüften der Wohnung). Entscheidend ist, wie ein rechtlich nicht vorgebildeter Durchschnittsmieter die Angaben verstehen muss (BGH NZM 2014, 481). Unwirksam ist z. B. das generelle Verbot des Haltens von KFZ in einem autofreien Wohngebiet in einem Zusatz zum Mietvertrag (AG Münster WuM 2014, 408). Bei dieser Gesamtbeurteilung werden auch diejenigen Vertrags-teile berücksichtigt, die zusätzlich zu den vom Vermieter gestellten AGB im Einzelfall individuell zwischen Mieter und Vermieter vereinbart wurden (BGH WuM 2006, 306; LG Konstanz WuM 2003, 479).

Wichtig: Derjenige, der die Allgemeinen Geschäftsbedingungen vorgelegt hat, also i. d. R. der Vermieter, kann sich nicht auf eine unwirksame Klausel berufen, um aus der Unwirksamkeit für sich einen Vorteil abzuleiten. Beispiel: Enthält der Mietvertrag eine unwirksame Klausel zur Kündigung des Vermieters, kündigt der Vermieter unter Berufung auf diese Regelung und zieht der Mieter dann aus, darf der Vermieter sich anschließend nicht darauf berufen, diese Regelung sei ja unwirksam und der Vertrag daher nicht ordnungsgemäß gekündigt. Das Gesetz schützt nicht den Verwender der Klausel, sondern nur seinen Vertragspartner vor unangemessener Benachteiligung (BGH ZMR 2016, 368).



**Achtung:**

Unter den Voraussetzungen des § 310 Abs. 3 BGB (bei sog. **Verbraucherverträge**) reicht es aus, wenn der Verwender (i.d.R. der Vermieter) die Klausel in einem *einzigsten* Fall benutzt. Voraussetzung ist, dass der Vermieter Unternehmer im Sinne des § 14 BGB ist und der Mieter Verbraucher im Sinne des § 13 BGB. In diesem Fall – der wohl der Regelfall sein dürfte –, muss der Mieter nicht nachweisen, dass das Wohnungsunternehmen bzw. der gewerbliche Privatvermieter seine Klauseln in mehreren vergleichbaren Fällen verwendet, um in den Schutzbereich der §§ 305 ff. BGB zu fallen. Es reicht dann schon eine einmalige Verwendung der Klausel aus.

Allerdings: Die Beweislast dafür, dass ein Einzelvertrag vorformuliert war und dass der Verbraucher keinen Einfluss auf den Inhalt nehmen konnte, trägt grundsätzlich der Verbraucher, also der Wohnungsmieter (BGH WuM 2008, 395).

Die Vermietung von Wohnraum ist dann als **unternehmerische Tätigkeit** anzusehen, wenn die Grundstücksverwaltung wegen der Größe des Objektes als „berufsmäßige Tätigkeit“ zu werten ist (BGH NJW 67, 2553) oder wenn der Bau und die geplante Vermietung im Zusammenhang mit einer sonstigen gewerblichen Tätigkeit steht (BGHZ 63, 63).

Auch dann, wenn der Vermieter nur seine einzelnen Wohnungen zur privaten Vermögensverwaltung vermietet, ist er insoweit „Unternehmer“ im Sinne des Gesetzes (OLG Düsseldorf ZMR 2005, 187; WuM 2003, 621).

Aber eine langfristige Vermietung an lediglich vier Parteien erfordert im Allgemeinen keinen planmäßigen Geschäftsbetrieb, so dass der Vermieter nicht als Unternehmer anzusehen ist (BGH v. 3.3.2020 - XI ZR 461/18 -).

Die GmbH, die Aktiengesellschaft und die Genossenschaft sind selbst dann als Unternehmer zu betrachten, wenn sie nicht gewerblich tätig sind (BGHZ 66, 49). Auch unter die Norm fallen Einrichtungen der Öffentlichen Hand, wenn sie ein erwerbswirtschaftliches Unternehmen betreiben (BGHZ 49, 260).

Wer muss was beweisen?

Wenn Mieter und Vermieter darüber streiten, ob es sich bei einer Klausel um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, gilt Folgendes: Der Vermieter muss bei zur mehrfachen Verwendung vorgesehenen Klauseln beweisen, dass es sich um eine Regelung handelt, die der Mieter vorgelegt hat. Legt der Vermieter einen gedruckten Vertrag vor, dann handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen des Vermieters. Dies gilt aber nicht für hand- oder maschinenschriftliche Änderungen in dem Vordruck. Denn dies erweckt den Anschein einer individuellen Abrede (BGH NJW 2000, 1110;

NJW 72, 46). Was diese Änderungen betrifft, so muss der Mieter darlegen, dass es sich um Formulierungen handelt, die der Vermieter vorgegeben hat (LG Frankfurt WuM 79, 151). Hierfür kann der Mieter Zeugen stellen oder Indizien vortragen, etwa eine inhaltlich enge Verbindung mit anderen im Vertrag vorgedruckten Regelungen oder die Verwendung identischer Texte in Mietverträgen der Nachbarn. Der Vermieter muss dann beweisen, dass der handschriftliche Zusatz tatsächlich ausgehandelt worden ist (BGH WuM 2003, 561; LG Köln WuM 94, 19).

Bei nur zur einmaligen Verwendung vorgesehenen vorformulierten Klauseln muss der Mieter beweisen, dass er wegen der Vorformulierung auf den Inhalt keinen Einfluss nehmen konnte. Haben sich Vermieter und Mieter wirklich auf ein Formular geeinigt, ist es nicht einseitig „gestellt“, eine Inhaltskontrolle scheidet aus (BGH NJW 2010, 1131).

Selbstverständlich trägt die Beweislast für das Vorliegen einer ausgehandelten Individualvereinbarung der Vermieter, wenn vorgedruckte Verträge unverändert verwendet werden oder lediglich Name, Adresse, Wohnungsgröße usw. eingetragen werden.

Allgemeine Geschäftsbedingungen werden nur dann Bestandteil des Vertrages, wenn der Verwender bei Vertragsabschluss der anderen Partei die Möglichkeit verschafft, in zumutbarer Weise von ihrem Inhalt **Kenntnis zu nehmen**. Wenn der Mieter also erst nach der Unterschrift das ganze Kleingedruckte durchlesen konnte (und das auch beweisen kann), dann kann sich der Vermieter auf diese Vertragsklauseln nicht berufen. Mieter und Vermieter haben in solchen Fällen wirksam einen Mietvertrag abgeschlossen, für den nur die Konditionen gelten, über die sich beide Parteien vorher einig waren, die vorher also z.B. mündlich angesprochen worden sind wie z.B. Miethöhe, Nebenkostenvorauszahlungen etc.

Aber auch wenn der Mieter vor der Unterschrift die Möglichkeit hatte, das Vertragsformular durchzusehen, gilt zu seinem Schutz: Überraschende Klauseln mit einem Überraschungseffekt sind unwirksam, § 305 c BGB. Das Gleiche gilt für Klauseln an unerwarteter Stelle, z.B. Nebenkosten in der Hausordnung (BGH WuM 2010, 646). Auch Klauseln, die die Beweislast zum Nachteil des Mieters verändern, sind unwirksam. Dies gilt auch für formularmäßige Bestätigungen, z.B. für Besichtigungsklauseln. „Der Mieter hat die Räume besichtigt und erklärt hiermit, dass sie sich in ordnungsgemäßem Zustand befinden.“: unwirksam nach § 309 Nr. 12 BGB (LG Berlin GE 83, 1113). Klauseln, durch die der Mieter über seine Rechte getäuscht wird, sind





unwirksam (LG Stuttgart WuM 87, 252; AG Lörrach WuM 98, 216). Beispiel: Der Vermieter lässt sich im Vertrag bestimmte Tatsachen bestätigen, z. B., dass die Wohnung bei Übernahme in Ordnung gewesen sei, und hält den Mieter so davon ab, seinen Anspruch auf Beseitigung von Mängeln durchzusetzen (BGH WuM 86, 304). Wenn der Mieter deshalb einen Schaden erleidet, hat er unter Umständen einen Ersatzanspruch (siehe oben).

Wichtig ist das **Transparenzgebot** nach § 307 BGB. Die Klauseln im Mietvertrag müssen auch von einem Laien verstanden werden können, sonst kann sich der Vermieter hierauf nicht berufen (BGH ZMR 2016, 368). Beispiel: Eine im Formularmietvertrag gesondert ausgewiesene Verwaltungskostenpauschale ist unwirksam, wenn der Vertrag nicht eindeutig klarstellt, dass es sich bei der Pauschale um einen Teil der Grundmiete (Nettomiete) handelt (BGH WuM 2019, 92).

Das gilt auch in den Fällen, in denen die Unverständlichkeit auf einen Schreibfehler zurückzuführen ist, den ein Fachmann erkannt hätte (AG Waldbröl WuM 89, 71). Ist der Vertrag unklar, indem er z. B. zwei sich widersprechende Bestimmungen enthält, geht das nach § 305 c BGB zulasten des Vermieters (BGH WuM 2016, 164). Es gilt also das, was für den Mieter am günstigsten ist.

Auch wenn die Vertragsklauseln als Allgemeine Geschäftsbedingungen Vertragsinhalt geworden sind, gehen **individuelle Vereinbarungen** den Formulklauseln immer vor. Das gilt für Vereinbarungen bei Vertragsabschluss und auch für spätere Änderungen. Daran ändert auch eine Formulklausel „mündliche Vereinbarungen mit dem Mieter sind ungültig“ nichts, sie ist nach § 305 b BGB unwirksam (BGH NJW 85, 320). Auch die Klausel „Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich niedergelegt sind“ ist ungültig (OLG München WuM 89, 128). Denn: Nachträgliche Vertragsveränderungen müssen nicht schriftlich abgeschlossen werden.

Welche Klauseln sind unwirksam, welche nicht?

Die Zahl der mietvertraglichen Formulklauseln ist schier unübersehbar. Es gibt ca. 1.000 verschiedene gedruckte Mietvertragsformulare und einige zehntausend auf den Computern von Hausverwaltungen und Anwaltsbüros entstandene „individuelle“ Formularverträge. Und täglich kommen neue hinzu. In unserer **Rechtsdatenbank RELEX** sind über 6.000 Entscheidungen zur Wirksamkeit von Formulklauseln gespeichert. Jedoch nur ein Bruchteil der verwendeten Klauseln wurde bisher von den Gerichten auf Wirksamkeit geprüft. Deshalb ist die Beurteilung von mietvertraglichen Formulklauseln immer eine Frage des Einzelfalles

und erfordert die Inanspruchnahme einer qualifizierten Rechtsberatung durch den Mieterverein.

Zur ersten Orientierung kann der Gesetzestext der §§ 305 bis 310 BGB dienlich sein:

Gesetzestext:

§ 305 BGB

- Einbeziehung Allgemeiner Geschäftsbedingungen in den Vertrag

(1) Allgemeine Geschäftsbedingungen sind alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrags stellt. Gleichgültig ist, ob die Bestimmungen einen äußerlich gesonderten Bestandteil des Vertrags bilden oder in die Vertragsurkunde selbst aufgenommen werden, welchen Umfang sie haben, in welcher Schriftart sie verfasst sind und welche Form der Vertrag hat. Allgemeine Geschäftsbedingungen liegen nicht vor, soweit die Vertragsbedingungen zwischen den Vertragsparteien im Einzelnen ausgehandelt sind.

(2) Allgemeine Geschäftsbedingungen werden nur dann Bestandteil eines Vertrags, wenn der Verwender bei Vertragsschluss

1. die andere Vertragspartei ausdrücklich oder, wenn ein ausdrücklicher Hinweis wegen der Art des Vertragsschlusses nur unter unverhältnismäßigen Schwierigkeiten möglich ist, durch deutlich sichtbaren Aushang am Ort des Vertragsschlusses auf sie hinweist und
2. der anderen Vertragspartei die Möglichkeit verschafft, in zumutbarer Weise, die auch eine für den Verwender erkennbare körperliche Behinderung der anderen Vertragspartei angemessen berücksichtigt, von ihrem Inhalt Kenntnis zu nehmen, und wenn die andere Vertragspartei mit ihrer Geltung einverstanden ist.

(3) Die Vertragsparteien können für eine bestimmte Art von Rechtsgeschäften die Geltung bestimmter Allgemeiner Geschäftsbedingungen unter Beachtung der in Absatz 2 bezeichneten Erfordernisse im Voraus vereinbaren.

§ 305 a BGB

- Einbeziehung in besonderen Fällen

Auch ohne Einhaltung der in § 305 Abs. 2 Nr. 1 und 2 bezeichneten Erfordernisse werden einbezogen, wenn die andere Vertragspartei mit ihrer Geltung einverstanden ist,

1. die mit Genehmigung der zuständigen Verkehrsbehörde oder auf Grund von internationalen Übereinkommen erlassenen Tarife und Ausführungsbestimmungen der Eisenbahnen und die nach Maßgabe des Personenbeförderungsgesetzes genehmigten Beförderungsbedingungen der Straßenbahnen, Obusse und Kraftfahrzeuge im Linienverkehr in den Beförderungsvertrag,
2. die im Amtsblatt der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen veröffentlichten und in den Geschäftsstellen des Verwenders bereitgehaltenen Allgemeinen Geschäftsbedingungen
 - a) in Beförderungsverträge, die außerhalb von Geschäftsräumen durch den Einwurf von Postsendungen in Briefkästen abgeschlossen werden,
 - b) in Verträge über Telekommunikations-, Informations- und andere Dienstleistungen, die unmittelbar durch Einsatz von Fernkommunikationsmitteln und während der Erbringung einer Telekommunikationsdienstleistung in einem Mal erbracht werden, wenn die Allgemeinen Geschäftsbedin-





gungen der anderen Vertragspartei nur unter unverhältnismäßigen Schwierigkeiten vor dem Vertragsschluss zugänglich gemacht werden können.

§ 305 b BGB

- Vorrang der Individualabrede

Individuelle Vertragsabreden haben Vorrang vor Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

§ 305 c BGB

- Überraschende und mehrdeutige Klauseln

(1) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die nach den Umständen, insbesondere nach dem äußeren Erscheinungsbild des Vertrags, so ungewöhnlich sind, dass der Vertragspartner des Verwenders mit ihnen nicht zu rechnen braucht, werden nicht Vertragsbestandteil.

(2) Zweifel bei der Auslegung Allgemeiner Geschäftsbedingungen gehen zu Lasten des Verwenders.

§ 306 BGB

- Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit

(1) Sind Allgemeine Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

(2) Soweit die Bestimmungen nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam sind, richtet sich der Inhalt des Vertrags nach den gesetzlichen Vorschriften.

(3) Der Vertrag ist unwirksam, wenn das Festhalten an ihm auch unter Berücksichtigung der nach Absatz 2 vorgesehenen Änderung eine unzumutbare Härte für eine Vertragspartei darstellen würde.

§ 306 a BGB

- Umgehungsverbot

Die Vorschriften dieses Abschnitts finden auch Anwendung, wenn sie durch anderweitige Gestaltungen umgangen werden.

§ 307 BGB

- Inhaltskontrolle

(1) Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist.

(2) Eine unangemessene Benachteiligung ist im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung

1. mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist oder
2. wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben, so einschränkt, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist.

(3) Die Absätze 1 und 2 sowie die §§ 308 und 309 gelten nur für Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, durch die von Rechtsvorschriften abweichende oder diese ergänzende Regelungen vereinbart werden. Andere Bestimmungen können nach Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 1 Satz 1 unwirksam sein.

§ 308 BGB

- Klauselverbote mit Wertungsmöglichkeit

In Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist insbesondere unwirksam

1. (Annahme- und Leistungsfrist)

eine Bestimmung, durch die sich der Verwender unangemessen lange oder nicht hinreichend bestimmte Fristen für die Annahme oder Ablehnung eines Angebots oder die Erbringung einer Leistung vorbehält; ausgenommen hiervon ist der Vorbehalt, erst nach Ablauf der Widerrufsfrist nach § 355 Absatz 1 und 2 zu leisten;

1a. (Zahlungsfrist)

eine Bestimmung, durch die sich der Verwender eine unangemessen lange Zeit für die Erfüllung einer Entgeltforderung des Vertragspartners vorbehält; ist der Verwender kein Verbraucher, ist im Zweifel anzunehmen, dass eine Zeit von mehr als 30 Tagen nach Empfang der Gegenleistung oder, wenn dem Schuldner nach Empfang der Gegenleistung eine Rechnung oder gleichwertige Zahlungsaufstellung zugeht, von mehr als 30 Tagen nach Zugang dieser Rechnung oder Zahlungsaufstellung unangemessen lang ist;

1b. (Überprüfungs- und Abnahmefrist)

eine Bestimmung, durch die sich der Verwender vorbehält, eine Entgeltforderung des Vertragspartners erst nach unangemessen langer Zeit für die Überprüfung oder Abnahme der Gegenleistung zu erfüllen; ist der Verwender kein Verbraucher, ist im Zweifel anzunehmen, dass eine Zeit von mehr als 15 Tagen nach Empfang der Gegenleistung unangemessen lang ist;

2. (Nachfrist)

eine Bestimmung, durch die sich der Verwender für die von ihm zu bewirkende Leistung abweichend von Rechtsvorschriften eine unangemessen lange oder nicht hinreichend bestimmte Nachfrist vorbehält;

3. (Rücktrittsvorbehalt)

die Vereinbarung eines Rechts des Verwenders, sich ohne sachlich gerechtfertigten und im Vertrag angegebenen Grund von seiner Leistungspflicht zu lösen; dies gilt nicht für Dauerschuldverhältnisse;

4. (Änderungsvorbehalt)

die Vereinbarung eines Rechts des Verwenders, die versprochene Leistung zu ändern oder von ihr abzuweichen, wenn nicht die Vereinbarung der Änderung oder Abweichung unter Berücksichtigung der Interessen des Verwenders für den anderen Vertragsteil zumutbar ist;

5. (Fingierte Erklärungen)

eine Bestimmung, wonach eine Erklärung des Vertragspartners des Verwenders bei Vornahme oder Unterlassung einer bestimmten Handlung als von ihm abgegeben oder nicht abgegeben gilt, es sei denn, dass

- a) dem Vertragspartner eine angemessene Frist zur Abgabe einer ausdrücklichen Erklärung eingeräumt ist und
- b) der Verwender sich verpflichtet, den Vertragspartner bei Beginn der Frist auf die vorgesehene Bedeutung seines Verhaltens besonders hinzuweisen;

6. (Fiktion des Zugangs)

eine Bestimmung, die vorsieht, dass eine Erklärung des Verwenders von besonderer Bedeutung dem anderen Vertragsteil als zugegangen gilt;

7. (Abwicklung von Verträgen)

eine Bestimmung, nach der der Verwender für den Fall, dass eine Vertragspartei vom Vertrag zurücktritt oder den Vertrag kündigt,

- a) eine unangemessen hohe Vergütung für die Nutzung oder den Gebrauch einer Sache oder eines Rechts oder für erbrachte Leistungen oder
- b) einen unangemessen hohen Ersatz von Aufwendungen verlangen kann;

8. (Nichtverfügbarkeit der Leistung)





die nach Nummer 3 zulässige Vereinbarung eines Vorbehalts des Verwenders, sich von der Verpflichtung zur Erfüllung des Vertrags bei Nichtverfügbarkeit der Leistung zu lösen, wenn sich der Verwender nicht verpflichtet,

- a) den Vertragspartner unverzüglich über die Nichtverfügbarkeit zu informieren und
- b) Gegenleistungen des Vertragspartners unverzüglich zu erstatten;

9. (Abtretungsausschluss)

eine Bestimmung, durch die die Abtretbarkeit ausgeschlossen wird

- a) für einen auf Geld gerichteten Anspruch des Vertragspartners gegen den Verwender oder
- b) für ein anderes Recht, das der Vertragspartner gegen den Verwender hat, wenn
 - aa) beim Verwender ein schützenswertes Interesse an dem Abtretungsausschluss nicht besteht oder
 - bb) berechnete Belange des Vertragspartners an der Abtretbarkeit des Rechts das schützenswerte Interesse des Verwenders an dem Abtretungsausschluss überwiegen;

Buchstabe a gilt nicht für Ansprüche aus Zahlungsdienstleistungsverträgen und die Buchstaben a und b gelten nicht für Ansprüche auf Versorgungsleistungen im Sinne des Betriebsrentengesetzes.

§ 309 BGB –

Klauselverbote ohne Wertungsmöglichkeit

Auch soweit eine Abweichung von den gesetzlichen Vorschriften zulässig ist, ist in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam

1. (Kurzfristige Preiserhöhungen)

eine Bestimmung, welche die Erhöhung des Entgelts für Waren oder Leistungen vorsieht, die innerhalb von vier Monaten nach Vertragsschluss geliefert oder erbracht werden sollen; dies gilt nicht bei Waren oder Leistungen, die im Rahmen von Dauer-schuldverhältnissen geliefert oder erbracht werden;

2. (Leistungsverweigerungsrechte)

eine Bestimmung, durch die

- a) das Leistungsverweigerungsrecht, das dem Vertragspartner des Verwenders nach § 320 zusteht, ausgeschlossen oder eingeschränkt wird oder
- b) ein dem Vertragspartner des Verwenders zustehendes Zurückbehaltungsrecht, soweit es auf demselben Vertragsverhältnis beruht, ausgeschlossen oder eingeschränkt, insbesondere von der Anerkennung von Mängeln durch den Verwender abhängig gemacht wird;

3. (Aufrechnungsverbot)

eine Bestimmung, durch die dem Vertragspartner des Verwenders die Befugnis genommen wird, mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufzurechnen;

4. (Mahnung, Fristsetzung)

eine Bestimmung, durch die der Verwender von der gesetzlichen Obliegenheit freigestellt wird, den anderen Vertragsteil zu mahnen oder ihm eine Frist für die Leistung oder Nacherfüllung zu setzen;

5. (Pauschalierung von Schadensersatzansprüchen)

die Vereinbarung eines pauschalierten Anspruchs des Verwenders auf Schadensersatz oder Ersatz einer Wertminderung, wenn

- a) die Pauschale den in den geregelten Fällen nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge zu erwartenden Schaden oder die gewöhnlich eintretende Wertminderung übersteigt oder
- b) dem anderen Vertragsteil nicht ausdrücklich der Nachweis gestattet wird, ein Schaden oder eine Wertminderung sei überhaupt nicht entstanden oder wesentlich niedriger als die Pauschale;

6. (Vertragsstrafe)

eine Bestimmung, durch die dem Verwender für den Fall der Nichtabnahme oder verspäteten Abnahme der Leistung, des Zahlungsverzugs oder für den Fall, dass der andere Vertragsteil sich vom Vertrag löst, Zahlung einer Vertragsstrafe versprochen wird;

7. (Haftungsausschluss bei Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit und bei grobem Verschulden)

a) (Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit)

ein Ausschluss oder eine Begrenzung der Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verwenders oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verwenders beruhen;

b) (Grobes Verschulden)

ein Ausschluss oder eine Begrenzung der Haftung für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verwenders oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Verwenders beruhen; die Buchstaben a und b gelten nicht für Haftungsbeschränkungen in den nach Maßgabe des Personenbeförderungsgesetzes genehmigten Beförderungsbedingungen und Tarifvorschriften der Straßenbahnen, Obusse und Kraftfahrzeuge im Linienverkehr, soweit sie nicht zum Nachteil des Fahrgasts von der Verordnung über die Allgemeinen Beförderungsbedingungen für den Straßenbahn- und Obusverkehr sowie den Linienverkehr mit Kraftfahrzeugen vom 27. Februar 1970 abweichen; Buchstabe b gilt nicht für Haftungsbeschränkungen für staatlich genehmigte Lotterieder Ausspielverträge;

8. (Sonstige Haftungsausschlüsse bei Pflichtverletzung)

a) (Ausschluss des Rechts, sich vom Vertrag zu lösen)

eine Bestimmung, die bei einer vom Verwender zu vertretenden, nicht in einem Mangel der Kaufsache oder des Werkes bestehenden Pflichtverletzung das Recht des anderen Vertragsteils, sich vom Vertrag zu lösen, ausschließt oder einschränkt; dies gilt nicht für die in der Nummer 7 bezeichneten Beförderungsbedingungen und Tarifvorschriften unter den dort genannten Voraussetzungen;

b) (Mängel)

eine Bestimmung, durch die bei Verträgen über Lieferungen neu hergestellter Sachen und über Werkleistungen

aa) (Ausschluss und Verweisung auf Dritte)

die Ansprüche gegen den Verwender wegen eines Mangels insgesamt oder bezüglich einzelner Teile ausgeschlossen, auf die Einräumung von Ansprüchen gegen Dritte beschränkt oder von der vorherigen gerichtlichen Inanspruchnahme Dritter abhängig gemacht werden;

bb) (Beschränkung auf Nacherfüllung)

die Ansprüche gegen den Verwender insgesamt oder bezüglich einzelner Teile auf ein Recht auf Nacherfüllung beschränkt werden, sofern dem anderen Vertragsteil nicht ausdrücklich das Recht vorbehalten wird, bei Fehlschlagen der Nacherfüllung zu mindern oder, wenn nicht eine Bauleistung Gegenstand der Mängelhaftung ist, nach seiner Wahl vom Vertrag zurückzutreten;

cc) (Aufwendungen bei Nacherfüllung)

die Verpflichtung des Verwenders ausgeschlossen oder beschränkt wird, die zum Zweck der Nacherfüllung erforderlichen Aufwendungen nach § 439 Absatz 2 und 3 oder § 635 Absatz 2 zu tragen oder zu ersetzen;

dd) (Vorenthalten der Nacherfüllung)

der Verwender die Nacherfüllung von der vorherigen





Zahlung des vollständigen Entgelts oder eines unter Berücksichtigung des Mangels unverhältnismäßig hohen Teils des Entgelts abhängig macht;
 ee) (Ausschlussfrist für Mängelanzeige)
 der Verwender dem anderen Vertragsteil für die Anzeige nicht offensichtlicher Mängel eine Ausschlussfrist setzt, die kürzer ist als die nach dem Doppelbuchstaben ff zulässige Frist;
 ff) (Erleichterung der Verjährung)
 die Verjährung von Ansprüchen gegen den Verwender wegen eines Mangels in den Fällen des § 438 Abs. 1 Nr. 2 und des § 634a Abs. 1 Nr. 2 erleichtert oder in den sonstigen Fällen eine weniger als ein Jahr betragende Verjährungsfrist ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn erreicht wird;

9. bei einem Vertragsverhältnis, das die regelmäßige Lieferung von Waren oder die regelmäßige Erbringung von Dienst- oder Werkleistungen durch den Verwender zum Gegenstand hat,

- a) eine den anderen Vertragsteil länger als zwei Jahre bindende Laufzeit des Vertrags,
 - b) eine den anderen Vertragsteil bindende stillschweigende Verlängerung des Vertragsverhältnisses, es sei denn das Vertragsverhältnis wird nur auf unbestimmte Zeit verlängert und dem anderen Vertragsteil wird das Recht eingeräumt, das verlängerte Vertragsverhältnis jederzeit mit einer Frist von höchstens einem Monat zu kündigen, oder
 - c) eine zu Lasten des anderen Vertragsteils längere Kündigungsfrist als einen Monat vor Ablauf der zunächst vorgesehenen Vertragsdauer;
- dies gilt nicht für Verträge über die Lieferung zusammengehörig verkaufter Sachen sowie für Versicherungsverträge;

10. (Wechsel des Vertragspartners)

eine Bestimmung, wonach bei Kauf-, Darlehens-, Dienst- oder Werkverträgen ein Dritter anstelle des Verwenders in die sich aus dem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten eintritt oder eintreten kann, es sei denn, in der Bestimmung wird

- a) der Dritte namentlich bezeichnet oder
- b) dem anderen Vertragsteil das Recht eingeräumt, sich vom Vertrag zu lösen;

11. (Haftung des Abschlussvertreters)

eine Bestimmung, durch die der Verwender einem Vertreter, der den Vertrag für den anderen Vertragsteil abschließt,

- a) ohne hierauf gerichtete ausdrückliche und gesonderte Erklärung eine eigene Haftung oder Einstandspflicht oder
 - b) im Falle vollmachtloser Vertretung eine über § 179 hinausgehende Haftung
- auflegt;

12. (Beweislast)

eine Bestimmung, durch die der Verwender die Beweislast zum Nachteil des anderen Vertragsteils ändert, insbesondere indem er

- a) diesem die Beweislast für Umstände auferlegt, die im Verantwortungsbereich des Verwenders liegen, oder
 - b) den anderen Vertragsteil bestimmte Tatsachen bestätigen lässt;
- Buchstabe b gilt nicht für Empfangsbekanntnisse, die gesondert unterschrieben oder mit einer gesonderten qualifizierten elektronischen Signatur versehen sind;

13. (Form von Anzeigen und Erklärungen)

eine Bestimmung, durch die Anzeigen oder Erklärungen, die dem Verwender oder einem Dritten gegenüber abzugeben sind, gebunden werden

- a) an eine strengere Form als die schriftliche Form in einem Vertrag, für den durch Gesetz notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist oder
- b) an eine strengere Form als die Textform in anderen als den in Buchstabe a genannten Verträgen oder

c) an besondere Zugangserfordernisse;

14. (Klageverzicht)

eine Bestimmung, wonach der andere Vertragsteil seine Ansprüche gegen den Verwender gerichtlich nur geltend machen darf, nachdem er eine gütliche Einigung in einem Verfahren zur außergerichtlichen Streitbeilegung versucht hat;

15. (Abschlagszahlungen und Sicherheitsleistung)

eine Bestimmung, nach der der Verwender bei einem Werkvertrag

- a) für Teilleistungen Abschlagszahlungen vom anderen Vertragsteil verlangen kann, die wesentlich höher sind als die nach § 632a Absatz 1 und § 650m Absatz 1 zu leistenden Abschlagszahlungen, oder
- b) die Sicherheitsleistung nach § 650m Absatz 2 nicht oder nur in geringerer Höhe leisten muss.

§ 310 BGB - Anwendungsbereich

(1) § 305 Absatz 2 und 3, § 308 Nummer 1, 2 bis 9 und § 309 finden keine Anwendung auf Allgemeine Geschäftsbedingungen, die gegenüber einem Unternehmer, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen verwendet werden. § 307 Abs. 1 und 2 findet in den Fällen des Satzes 1 auch insoweit Anwendung, als dies zur Unwirksamkeit von in § 308 Nummer 1, 2 bis 9 und § 309 genannten Vertragsbestimmungen führt; auf die im Handelsverkehr geltenden Gewohnheiten und Gebräuche ist angemessen Rücksicht zu nehmen. In den Fällen des Satzes 1 finden § 307 Absatz 1 und 2 sowie § 308 Nummer 1a und 1b auf Verträge, in die die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B) in der jeweils zum Zeitpunkt des Vertragschlusses geltenden Fassung ohne inhaltliche Abweichungen insgesamt einbezogen ist, in Bezug auf eine Inhaltskontrolle einzelner Bestimmungen keine Anwendung.

(2) Die §§ 308 und 309 finden keine Anwendung auf Verträge der Elektrizitäts-, Gas-, Fernwärme- und Wasserversorgungsunternehmen über die Versorgung von Sonderabnehmern mit elektrischer Energie, Gas, Fernwärme und Wasser aus dem Versorgungsnetz, soweit die Versorgungsbedingungen nicht zum Nachteil der Abnehmer von Verordnungen über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung von Tarifkunden mit elektrischer Energie, Gas, Fernwärme und Wasser abweichen. Satz 1 gilt entsprechend für Verträge über die Entsorgung von Abwasser.

(3) Bei Verträgen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher (Verbraucherverträge) finden die Vorschriften dieses Abschnitts mit folgenden Maßgaben Anwendung:

- 1. Allgemeine Geschäftsbedingungen gelten als vom Unternehmer gestellt, es sei denn, dass sie durch den Verbraucher in den Vertrag eingeführt wurden;
- 2. § 305c Abs. 2 und die §§ 306 und 307 bis 309 dieses Gesetzes sowie Artikel 46b des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche finden auf vorformulierte Vertragsbedingungen auch dann Anwendung, wenn diese nur zur einmaligen Verwendung bestimmt sind und soweit der Verbraucher auf Grund der Vorformulierung auf ihren Inhalt keinen Einfluss nehmen konnte;
- 3. bei der Beurteilung der unangemessenen Benachteiligung nach § 307 Abs. 1 und 2 sind auch die den Vertragsschluss begleitenden Umstände zu berücksichtigen.

(4) Dieser Abschnitt findet keine Anwendung bei Verträgen auf dem Gebiet des Erb-, Familien- und Gesellschaftsrechts sowie auf Tarifverträge, Betriebs- und Dienstvereinbarungen. Bei der Anwendung auf Arbeitsverträge sind die im Arbeitsrecht geltenden Besonderheiten angemessen zu berücksichtigen; § 305 Abs. 2 und 3 ist nicht anzuwenden. Tarifverträge, Betriebs- und Dienstvereinbarungen stehen Rechtsvorschriften im Sinne von § 307 Abs. 3 gleich.

