

Erst kommt der Mietvertrag, dann die Schlüssel

SERIE Warum ein Mietvertrag für den Vermieter besonders wichtig ist.

VON DR. ANDREAS STANGL

LANDKREIS. „Wer schreibt, der bleibt“ ist ein wichtiger Merksatz. Der Mietvertrag braucht zu seiner Wirksamkeit grundsätzlich keine besondere Form. Er kann sogar durch schlüssige Handlung zustande kommen, das heißt Gebrauchsüberlassung der Wohnung und Zahlung des Mieters. Selbst wenn die Parteien sonst keine Regelung getroffen haben, wird dieser Mietvertrag durch die gesetzlichen Vorschriften, §§ 535 ff. BGB, ergänzt. Dabei muss der Vermieter wissen, dass das Mietrecht ein Mieterschutzrecht ist. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass der Vermieter ein großes Interesse haben muss, im Mietvertrag Regelungen aufzunehmen, die seinen Interessen entsprechen. Kommt ein „papierloser“ Mietvertrag zustande, kann dies bedeuten, dass der Vermieter die Betriebskosten selbst tragen muss, sofern nicht zwingend durch die Heizkostenverordnung die verbrauchsabhängige Abrechnung vorgeschrieben ist. Auch Schönheitsreparaturen sind nach dem Gesetz eine Sache des Vermieters und nicht des Mieters.

Weitgehend unbekannt ist die Formvorschrift des § 550 BGB. Diese Vorschrift gilt nicht nur bei Abschluss des Mietvertrages, sondern auch bei späteren Änderungen. Wird ein Mietvertrag über längere Zeit als 1 Jahr nicht in Schriftform geschlossen, ist er

.....
: **Vermieter sollen auf ein vermietterfreundliches Exemplar der Haus- und Grundbesitzerverbände zurückgreifen und Schlüssel eines Mietobjektes erst übergeben, wenn der Vertrag unterzeichnet ist.** :
.....

für beide Seiten mit einer ordentlichen Frist kündbar. Der Vertrag muss alle Vereinbarungen beinhalten. Diese Regelung gilt sowohl für Wohnraum- als auch Geschäftsraummiete. Besondere Gefahr droht dem Vermieter bei Zeitmietverträgen und Kündigungsauschlussvereinbarungen. Statt der Vertragslaufzeit kann der Mieter vorzeitig aus dem Vertrag aussteigen und Investitionen des Vermieters können sich nicht mehr amortisieren. Ein finanzielles Fiasko gerade bei Geschäftsraummiete.

Außerdem hat die Schriftform stets auch Beweisfunktion. Eine Urkunde, wie der Mietvertrag, hat die Vermutung der Vollständigkeit für sich. Wer abweichende mündliche Vereinbarungen behauptet, ist beweispflichtig.

Erfolgreich handeln – was ist zu tun? Vermieter sollten ein vermietterfreundliches Muster einsetzen. Mietvertragsmuster der miernahen Vereine/Verbände sollten vermieden werden. Dort wird selbst noch das ohnehin freundliche Mieterschutzrecht des BGB weiter zugunsten des Mieters verändert. Aber auch der „Einheitsmietvertrag“ ist nicht vorteilhaft. Zum Einen gibt es keine „DIN-Vorschrift“, wie der Begriff Einheitsmietvertrag suggeriert. Es gibt verschiedenste Einheitsmietverträge im Handel. Zudem versuchen diese Verträge beiden Seiten gerecht zu werden, was aber gleichzeitig bedeutet, dass nicht alle Möglichkeiten zugunsten des Vermieters ausgeschöpft werden. Zudem erfordern diese Verträge ein genaues Lesen und Ankreuzen der jeweiligen Varianten, was in der Hektik des Alltags übersehen wird. Besonders wichtige Regelungen, die formularmäßig kaum durchsetz-

SERIE

ALLES, WAS RECHT IST



bar sind, sollten individuell geregelt werden. Wesentliche Vertragsinhalte sollten stets schriftlich fixiert werden, wie zum Beispiel Mietvertragsparteien, genaue Beschreibung des Mietobjekts (einschl. Dachgeschoss und Kellerräume), der Miete (insbesondere auch der Betriebskostenumlage), den Mietzweck und die Mietzeit.

➤ Achtung Falle 1: Einzug ohne Mietvertrag

Eine der Todsünden des Vermieters ist die Übergabe des Schlüssels ohne unterzeichneten Mietvertrag. Da für den Mietvertrag eine Form nicht zwingend ist, entsteht somit ein „papierloser Mietvertrag“. Der Vertrag kommt stillschweigend zustande. Ist der Mieter erst einmal in der Wohnung, ist er nicht mehr kompromissbereit. Nur schwer ist er noch zur Unterzeichnung eines Mietvertrages bereit, bzw. nur noch nach seinen Konditionen. Der Vermieter hat umgekehrt keinen Anspruch auf Unterzeichnung eines bestimmten Vertragsexemplars bzw. er muss beweisen, dass dieser Vertragsinhalt vereinbart war. Mit Schlüsselübergabe hat der Besitz gewechselt. Der Mieter kann nur noch teuer und zeitintensiv per Räumungsklage aus dem Objekt gesetzt werden.

➤ Achtung Falle 2: Sorgfältiges Ausfüllen des Mietvertrages

Vermieter verzichten häufig auf ein Durchlesen des Mietvertragsmusters. „Lesen gefährdet die Dummheit“, so ein Merksatz. Deshalb muss gerade der Vermieter einen Mietvertrag von A bis Z lesen, insbesondere sämtliche Lücken und Kästchen ausfüllen beziehungsweise ankreuzen. Zweifel gehen zulasten des Verwenders, meistens des Vermieters. Ist zu einer Passage, in der eine Wahlmöglichkeit eingeräumt ist, nichts angekreuzt, gilt das mieterfreundliche Gesetz oder noch schlimmer, bei Unklarheiten die mieterfreundliche Variante.

➤ Achtung Falle 3: Unbedachte Zusätze zum Mietvertrag

Vermieter neigen dazu, lieb gewonnene Zusätze unter Sonstige Vereinbarungen oder als Anlage einem Mietvertrag beizufügen. Damit kann bei fehlender Erfahrung mehr Schaden als Nutzen angerichtet werden. Eine im Muster an sich wirksame Schönheitsreparaturklausel kann mit dem lapidaren Satz „am Ende des Mietverhältnisses ist die Wohnung weiß gestrichen zurückzugeben“, unwirksam werden.

UNSER RECHTSEXPERTE

➤ **Dr. Andreas Stangl**, Sozius der Kanzlei am Steinmarkt in Cham, ist der Rechtsexperte von Bayerwald-Echo und Kötztlinger Umschau.



Andreas Stangl

➤ **Er ist Fachanwalt** für Bau- und Architektenrecht sowie für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; außerdem Autor in mehreren Kommentaren, Fachbüchern und Fachzeitschriften sowie Referent der IHK.

➤ **Kontakt:** Kanzlei am Steinmarkt, Rechtsanwälte Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt & Alt, Steinmarkt 12, 93413 Cham; (0 99 71) 8 54 00; info@kanzlei-am-steinmarkt.de; www.kanzlei-am-steinmarkt.de.