

Seminar

Der richtige Mietvertrag für Wohnraum

Referent: Dr. Andreas Stangl
Fachanwalt Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt Bau- und Architektenrecht
Schlichter nach BaySchIG
Dozent IHK Akademie in Ostbayern

Einleitung

Einleitung

Der Mietvertrag ist ein wichtiges Dokument zwischen Vermieter und Mieter.

Es gibt keinen „wasserdichten“ Mietvertrag.

Es gibt keinen „Einheitsmietvertrag“ im Sinne von „DIN-Mietvertrag“.

Es gibt aber „vermieterfreundliche Mietverträge“.

Warum einen Mietvertrag?

Warum einen Mietvertrag?

Das Gesetz, d. h. das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) regelt in den §§ 535 ff. BGB nur:

- Mindestinhalt der Rechte und Pflichten der Parteien, d. h. notwendig sind:
 - a) Regelung z. B. Vertragspartner/Mietsache/Miethöhe
 - b) Ergänzung fehlender Regelungen z. B. Mietsicherheit, Hausordnung
 - c) Änderung unpassender Regelungen, z. B. Betriebskosten, Garantiehafung des Vermieters, Schönheitsreparaturen
- Schutzrechte des Mieters, d. h. notwendig sind
 - a) alternative Regelungen, z. B. Staffel- oder Indexmiete wegen Mieterhöhung
 - b) alternative Gestaltung, z. B. Trennung Wohnraum von Garage

Welchen Mietvertrag?

Wahl des Mietvertragsmusters / Vertragstyp

Muster wählen entsprechend der Nutzung

- Wohnraum bei Wohnraumnutzung
- Geschäftsraum bei Geschäftsräumnutzung

Muster nicht wählen, das

- nicht dem Nutzungszweck entspricht oder
- versucht, beide Nutzungszwecke gleichzeitig abzudecken

Wahl des Mietvertrags nach Parteistellung

Muster wählen, das Parteirolle, z. B. als Vermieter , entspricht:

- Vermieter : Vertragsmuster Haus- und Grundbesitzer-vereine, z. B. BWE
- Mieter : Vertragsmuster Mietvereine, z. B. DMB

Grund ist, dass bereits entsprechend der Parteirolle die notwendigen Regelungen enthalten sind ohne der Gefahr, dass

- Regelungsspielräume versäumt werden,
- Kreuze bei Handlungsalternativen nicht oder falsch gesetzt werden,
- Gestaltungsvorschläge Misstrauen auslösen.

Wahl des Mietvertrags nach Parteistellung

Negativbeispiele:

Wenn Vermieter auf falsches Muster, z. B. des Deutschen Mieterbundes zurückgreift:

§ 2 Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am: _____, es läuft auf unbestimmte Zeit.

Die Vertragspartner streben ein längerfristiges Mietverhältnis an. Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Vermieters (Kündigung wegen Eigenbedarf, als Einliegerwohnung, Teilkündigung und Verwertungskündigung §§ 573, 573a, 573b BGB) ist daher ausgeschlossen. Die Kündigungsvoraussetzungen richten sich im Übrigen nach den gesetzlichen Vorschriften und den vertraglichen Absprachen (siehe §§ 8, 17-22 dieses Vertrages).

Nachteil Vermieter:

Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts des Vermieters

Wahl des Mietvertrags nach Parteistellung

Negativbeispiele:

Wenn Vermieter auf falsches Muster, z. B. des Deutschen Mieterbundes zurückgreift:

§ 3 Miete

(...)

Mit dieser Miete sind sämtliche Betriebskosten bezahlt, soweit sich nicht aus Ziffer 2 etwas anderes ergibt.

(...)

Zusätzlich zur Miete bezahlt der Mieter

- a) für Heizung und Warmwasser eine Vorauszahlung in Höhe von _____ Euro monatlich*
- b) Für Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr (weitere Betriebskosten hier eintragen:) _____*

Nachteil Vermieter:

Es werden nur die warmen Betriebskosten umgelegt und es müssen positiv die in der Betriebskostenverordnung vorgesehenen 16 Positionen im Einzelnen eingetragen werden. Sonst trägt der Vermieter die Betriebskosten.

Wahl des Mietvertrags nach Parteistellung

Negativbeispiele:

Wenn Vermieter auf falsches Muster, z. B. des Deutschen Mieterbundes zurückgreift:

§ 16 Auskunftspflicht des Vermieters / Energieausweis

- 1. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter alle erforderlichen Angaben schriftlich zu erteilen; dies betrifft insbesondere Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen, Zinssenkungen, Auskünfte für Wohngeldanträge, Wohnflächenberechnungen sowie die Angaben über die Zusammensetzung der Miete bei öffentlich geförderten Wohnungen.*
- 2. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter einen Energiebedarfsausweis in Ablichtung auszuhändigen.*

Nachteil Vermieter:

Vermieter wird vertraglichen Ansprüchen ausgesetzt, die das Gesetz nicht kennt, mit den damit verbundenen Haftungsgefahren.

Wahl des Vertragsmusters

Der Vermieter sollte selbst innerhalb der Nutzung Wohnraum differenzieren, d. h. Muster bzw. Musterbausteine wählen

- Wohnraum im Mehrparteienhaus
- Wohnraum als Einfamilienhaus
- Wohnraum im Wohnungseigentum

Wahl des Mietvertrags nach Parteistellung

Wahl des Einheitsmietvertrags als Lösung?

Einheitsmietvertrag ist vermeintlich „neutrale“ Lösung, ist aber für Vermieter nicht empfehlenswert, weil:

- Einheitsmietvertrag einen „DIN-Vertrag“ suggeriert, tatsächlich die Verträge nicht einheitlich sind, sondern unterschiedlich mit unterschiedlicher Qualität
- Einheitsmietvertrag Regelungsmöglichkeit zu Gunsten des Vermieters nicht ausschöpft
- Einheitsmietvertrag üblicherweise viele Ankreuzoptionen beinhaltet, der Vermieter überfordert

Wahl des Mietvertrags nach Parteistellung

Zusammenfassung:

- Wahl vermietetfreundliches Vertragsmuster, z. B. BWE
- Wahl aktuelles Vertragsmuster
- Wahl einschlägiges Vertragsmuster (Mehrfamilienhaus, Einfamilienhaus und Wohnungseigentum)

Vermietungstaktik

Warum Wohnraum und
Garage getrennt vermieten?

Getrennte Mietverträge Wohnung und Garage

Der Vermieter hat die Möglichkeit, durch eine getrennte Vermietung der Wohnung und der Garage bzw. Stellplatz, zwei unabhängige Mietverhältnisse zu schaffen, die rechtlich selbständig sind.

Vorteil:

Währenddessen der Wohnraummietvertrag den Schutzvorschriften des Wohnraummietrechts unterliegt, dient die Garage nicht zum Wohnen und unterliegt demzufolge nicht den strengen Mieterschutzvorschriften für Wohnraum.

Der Vermieter kann bei entsprechender Vereinbarung ohne Begründung den Garagen- oder Stellplatzmietvertrag kündigen, wodurch gerade bei größeren Städten, bei Parkplatznot, Druck auf den Wohnraummietler ausgeübt werden kann. Damit eröffnen sich Verhandlungspotentiale in Bereichen, in denen der Vermieter ansonsten Schwierigkeiten hat, an sich berechnigte Forderungen durchzusetzen, z. B. :

- Betriebskostenumlage
- Schönheitsreparaturen
- Mietanpassung
- Beendigung Mietverhältnis

Getrennte Mietverträge Wohnung und Garage

Teilkündigung einer separat angemieteten Garage zulässig!

1. Sind die Mietverträge über eine Wohnung und eine Garage rechtlich selbstständig, so ist eine Teilkündigung des Mietverhältnisses über die Garage zulässig.
2. Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage spricht eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbstständigkeit der beiden Vereinbarungen. Es bedarf dann der Widerlegung dieser Vermutung durch besondere Umstände, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen. Das ist im Regelfall dann anzunehmen, wenn Wohnung und Garage auf demselben Grundstück liegen.

BGH, Urteil vom 12.10.2011 – VIII ZR 251/10

Getrennte Mietverträge Wohnung und Garage

Wann liegen getrennte Mietverträge über Wohnung und Garage vor?

Werden Garage und Wohnung zu unterschiedlichen Zeitpunkten und unter Geltung unterschiedlicher Kündigungsfristen vermietet, handelt es sich im Zweifel nicht um einen einheitlichen Mietvertrag.

BGH, Urteil vom 09.04.2013, VIII ZR 245/12

Wie gehe ich bei der Vermietung vor?

Wie gehe ich bei der Vermietung vor?

Der Vermieter sollte sich zunächst über die Person des potentiellen Mieters erkundigen. Es besteht die Möglichkeit, eine Selbstauskunft einzuholen, was auch genutzt werden sollte.

Bei Beginn eines Mietverhältnisses sollte sich jeder Vermieter Klarheit über die Rechte und Pflichten des Mietvertrages der Mietvertragsparteien verschaffen, um so frühzeitig Probleme und Streitigkeiten zu vermeiden.

HINWEIS:

- **keinen Schlüssel aushändigen ohne unterschriebenen Mietvertrag**
- **Keinen Schlüssel aushändigen ohne Zahlung der 1. Rate der Mietkaution (wenn vereinbart)**

Wie gehe ich bei der Vermietung vor?

Mit dem Schlüssel gibt der Vermieter den Besitz an der Mietsache auf. Ab diesem Zeitpunkt ist der Schlüsselinhaber kein „Hausbesitzer“. Er ist nur noch unter größten Schwierigkeiten mit einer zeit- und kostenintensiven Räumungsklage aus dem Mietobjekt zu setzen.

Vermieter sollten sich von rührenden Geschichten nicht beeindrucken lassen (stehe auf der Straße) bzw. überrumpeln lassen (muss nur kurz die Küche oder die Vorhänge aufmessen).

Vermieter sollten in diesen Fällen nur aufsperrn und dabei sein, danach den Raum wieder versperren, niemals aber den Schlüssel aushändigen!

Was gehört in den Mietvertrag?

Nachfolgend können nur einige Beispiele der Vertragsgestaltung aufgegriffen werden, da eine vollständige Darstellung den Vortrag sprengen würde.

Wer ist Vertrags- partei?

Was gehört in den Mietvertrag?

Wer ist Vertragspartei?

Im Kopf des Mietvertrages (Rubrum) sind unklare oder unrichtige Bezeichnungen zu vermeiden. Vorname, Nachname vollständig ausfüllen; Geburtsdatum ist wichtig bei Auskünften, da Namensverwechslungen reduziert werden, Personalausweis zeigen lassen.

Auf Vermieterseite ist zu überlegen, ob nur ein Vermieter oder mehrere Vermieter aufgenommen werden. Für einen Vermieter spricht (solange keine steuerlichen oder familienrechtlichen Zwänge bestehen), dass man auf diese Weise einen Zeugen gewinnt. Auch der Ehepartner oder Familienangehörige können Zeuge sein.

Auf Mieterseite sollten grundsätzlich sämtliche erwachsene Nutzer als Mieter in den Vertrag aufgenommen werden. Mehr Mieter bedeuten auch mehr Schuldner. Bei Ehepaaren ist zu beachten, dass nicht automatisch ein Ehepartner für den anderen Ehepartner den Vertrag schließt.

Soll die Mietfläche in
Quadratmeter
angegeben werden?

Was gehört in den Mietvertrag?

Soll die Mietfläche in Quadratmeter angegeben werden?

Die Angabe der Fläche ohne vorheriges Aufmaß und Definition der Norm, nach der die Fläche gemessen wird, ist risikobehaftet. In Deutschland ist Quadratmeter nicht gleich Quadratmeter. Es gibt höchst unterschiedliche Normen, mit Hilfe derer in Deutschland die Fläche berechnet wird (Wohnflächenverordnung, DIN 277, usw.). Ist nichts ausdrücklich bei Wohnraumvermietung erwähnt, wird meist die Wohnflächenverordnung herangezogen.

Es kann vorgesehen werden, dass die Miethöhe unabhängig von der Fläche ist. Der bloße Zusatz „ca.“ hilft nichts. Man kann aber ausdrücklich regeln, dass die Miethöhe nicht anhand der Fläche ermittelt wurde, um so bei Abweichungen von mehr als 10 % eine Mietminderung des Mieters zu vermeiden.

Was gehört in den Mietvertrag?

LÖSUNG:

Die Wohnfläche beträgt ca. _____ m².

Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung der Mietsache. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.

Wie gehe ich mit
Einrichtungsgegen-
ständen um?

Was gehört in den Mietvertrag?

Wie gehe ich mit Einrichtungsgegenständen um?

Bei der Vermietung von Ausstattungsgegenständen ist Vorsicht geboten. Ist Zubehör in der Mietsache vorhanden, wie etwa eine Einbauküche, ein Kühlschrank, erstreckt sich das Gebrauchsrecht auch auf dieses Zubehörteil, vgl. § 311c BGB. Der Vermieter hat die Erhaltungspflicht. Dies kann im Einzelfall teuer werden.

Sofern der Vermieter vermeiden will, dass ihn die Erhaltungspflicht bezüglich derartiger Gegenstände trifft, muss er ausdrückliche Regelungen im Mietvertrag aufnehmen.

Häufige Beispiele sind vom Vormieter zurückgelassene Gegenstände bzw. Gegenstände, die dem Vermieter gehören.

Was gehört in den Mietvertrag?

LÖSUNG:

Beispiel für eine Einbauküche:

Die in der Mietsache befindliche Einbauküche ist nicht Bestandteil der Mietsache. Dem Mieter wird jedoch – sofern gewünscht – unentgeltlich die Nutzung der Einbauküche gestattet. Der Vermieter übernimmt für die Einbauküche allerdings keinerlei Instandhaltungs- oder Instandsetzungsverpflichtung. Veränderungen oder Verschlechterungen der Einbauküche, die über eine gewöhnliche Nutzung hinausgehen, hat der Mieter auf eigene Kosten zu ersetzen oder dem Vermieter nach erfolgloser Aufforderung zu beseitigen und die notwendigen Kosten zu erstatten.

Welche Alternativen
gibt es, wenn ein
Zeitmietvertrag nicht
zulässig ist?

Was gehört in den Mietvertrag?

Welche Alternativen gibt es, wenn ein Zeitmietvertrag nicht zulässig ist?

Es besteht die Möglichkeit, auf das Recht zur ordentlichen Kündigung über einen bestimmten Zeitraum zu verzichten. Da nach dem Gesetz ein Mietvertrag auf bestimmte Zeit nur noch im Ausnahmefall möglich ist, also keine Höchstmietzeit vereinbart werden kann, lässt die Rechtsprechung es zu, zumindest eine Mindestzeit des Mietverhältnisses zu regeln. Dies geschieht in Form eines befristeten Kündigungsausschlusses. Der Mietvertrag erlaubt es, nun einzutragen, wie lange das Recht zur Kündigung (ordentliche Kündigung) ausgeschlossen bleibt.

Formularmäßig ist dies maximal für einen Zeitraum von 4 Jahren ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses (nicht Mietbeginn!) möglich. Der Zeitpunkt des Vertragsschlusses ist die Unterschrift der Mietvertragsparteien.

Was gehört in den Mietvertrag?

LÖSUNG:

Zusatz: Kündigungsausschlussvereinbarung

Die Parteien verzichten wechselseitig für die Dauer von _____ Jahren ab Mietvertragsabschluss auf ihr Recht zur Kündigung dieses Mietvertrages. Eine Kündigung ist erstmalig nach Ablauf dieses Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig. Von dem Verzicht bleibt das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

Wie lege ich Betriebskosten richtig um?

Was gehört in den Mietvertrag?

Wie lege ich Betriebskosten richtig um?

Der Vermieter kann sämtliche Betriebskostenpositionen nach der Betriebskostenverordnung umlegen, damit sind 16 Positionen umlegbar.

Keinesfalls sollte der Vermieter nur beispielhafte Aufzählungen vornehmen. Besser ist es, auf den Katalog zu verweisen und keine Streichungen oder Einschränkungen vorzunehmen. Dies kann vertraglich erhebliche Nachteile nach sich ziehen.

„Sonstige Betriebskosten“ nach § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung sind aufzuzählen.

Diese Position ist kein „Auffangbecken“ für alle möglichen Betriebskostenpositionen. Nach der Rechtsprechung sind sonstige Betriebskosten nur umlegbar, wenn diese ausdrücklich genannt wurden. Beispielsweise: Dachrinnenreinigung, E-Check, Rauchmelder, Untersuchungen nach der Trinkwasserverordnung usw.

Was gehört in den Mietvertrag?

LÖSUNG:

Neben der Grundmiete, in der keine Betriebskosten enthalten sind, trägt der Mieter alle im Einzelfall anfallenden Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 BetrKV. Die aktuelle Fassung der Betriebskostenverordnung (BetrKV) ist diesem Vertrag als Anlage beigeheftet. Als sonstige Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV werden umgelegt (konkrete Aufzählung):

Wartung und Prüfung der Lüftungsanlagen, Feuerlöschgeräte, Blitzschutzanlagen, Notstromaggregate, RWA-Anlagen, Klimaanlage, Rückstausicherungen, Rauchmelder, Brandmeldeanlagen, Sprinkler- bzw. Sprühwasserlöschanlagen, Trockensteigleitungen, Gasleitungen, Pumpenanlagen, automatische Rollläden, Alarmanlagen, Ölabscheider, Torschließsysteme und Gemeinschaftseinrichtungen, die Kosten der Dachrinnenreinigung und Dachrinnen und Dachrinnenbeheizung, Elektrocheck, Öltankreinigung, Bewachungskosten, Videoüberwachung, Fassadenreinigung, Bereitschaftsdienst, Allgmeinstrom, Brandschutz- /Wachschutzkosten

Wie kann eine Mietanpassung erfolgen?

Was gehört in den Mietvertrag?

Wie kann eine Mietanpassung erfolgen?

Der Vermieter von Wohnraum kann grundsätzlich einseitig die Miete nach den gesetzlichen Vorschriften, d. h. nach den §§ 558 ff. BGB die Miete erhöhen. Problematisch ist, dass die gesetzlich zwingend vorgeschriebenen Mieterhöhungsmöglichkeiten an Begründungsmittel geknüpft sind, die nicht überall in Deutschland verfügbar sind. Meist gibt es einen Mietspiegel nur in Großstädten, so dass in ländlichen Regionen eine Mieterhöhung faktisch nicht durchsetzbar ist, wenn keine drei vergleichbaren Objekte gefunden werden können, um die Mieterhöhung formal richtig begründen zu können.

Der Vermieter sollte in diesen Fällen über die Vereinbarung einer:

- Staffelmiete
- Indexmiete

nachdenken.

Was gehört in den Mietvertrag?

Die **Staffelmiete** ermöglicht es, bereits bei Vertragsschluss festzulegen, wie sich die zukünftige Miete gestalten soll. Die Miete ist zeitlich „gestaffelt“. Nach § 557a BGB ist zwingend vorgeschrieben, dass:

- eine Staffelmietvereinbarung schriftlich erfolgt,
- die Miete zwischen den einzelnen Staffeln jeweils für 1 Jahr unverändert bleiben muss und
- die erhöhte Miete oder die jeweilige Erhöhung betragsmäßig ausgewiesen werden muss.

Was gehört in den Mietvertrag?

Bei der **Indexmiete** orientiert sich die zukünftige Entwicklung der Miete am Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland „Verbraucherpreisindex“.

Es ist zwingend vorgeschrieben, dass:

- eine Indexvereinbarung schriftlich erfolgt,
- die Miete an den Verbraucherpreisindex für Deutschland gekoppelt ist,
- eine Indexmiete jeweils mindestens ein Jahr unverändert sein muss,
- eine Mieterhöhungserklärung durch den Vermieter in Textform notwendig ist.

Ist eine Mietsicherheit sinnvoll?

Was gehört in den Mietvertrag?

Ist eine Mietsicherheit sinnvoll?

Der Vermieter sollte auf jeden Fall auf die Stellung einer Mietsicherheit bestehen. Es ist die Höhe der Sicherheit in Euro einzutragen. Die Höhe beträgt maximal drei Nettokaltmieten. Dies bedeutet, dass Betriebskostenvorauszahlungen oder –pauschalen nicht berücksichtigt werden. Die gesetzliche Höchstgrenze ist festgeschrieben. Sie kann weder durch eine Individualabrede (= Absprache zwischen Vermieter und Mieter) noch durch zusätzliche (individuelle) Sicherheiten erhöht werden.

Bei der Barkaution ist zu beachten, dass der Mieter das Recht hat, die Mietsicherheit in drei gleichen Raten zu leisten, wobei die erste Rate mit Mietbeginn fällig ist und danach jeweils zum Zeitpunkt der monatlichen Mietzahlung.

Bei der Barkaution ist zu beachten, dass der Mieter nicht verpflichtet ist, diese in bar auszuhändigen bzw. auf ein nicht insolvenzfestes Konto zu zahlen. Der Mieter hat insoweit ein „Zurückbehaltungsrecht“.

Was gehört in den Mietvertrag?

LÖSUNG:

Zur Sicherung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis entrichtet der Mieter eine Mietsicherheit in Höhe von _____ Euro.

Unabhängig davon ist der Vermieter berechtigt, bei baulichen Veränderungen der Mietsache durch den Mieter die Leistung einer weiteren angemessenen Mietsicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu verlangen.

Wie vermeide ich die Garantieverantwortung?

Was gehört in den Mietvertrag?

Wie vermeide ich die Garantiehafung?

Das Gesetz sieht in § 536a Abs. 1 BGB eine verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters vor, bezogen auf bei Mietvertragsabschluss vorhandene Sachmängel (Garantiehafung).

Diese Haftung ist ein „Fremdkörper“ im BGB, da grundsätzlich eine Haftung an ein Verschulden geknüpft wird.

Diese Haftung ist für Vermieter besonders gefährlich, da hier erhebliche Schäden entstehen können, ohne dass der Vermieter etwas dafür kann.

Was gehört in den Mietvertrag?

LÖSUNG:

Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsschluss vorhandene Sachmängel (Garantiehafnung) ist ausgeschlossen. § 536a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.

Wie muss man Tierhaltung regeln?

Was gehört in den Mietvertrag?

Wie muss man Tierhaltung regeln?

Der Vermieter kann formularvertraglich nur begrenzt die Tierhaltung regeln. Ein Ausschluss der Tierhaltung generell ist unwirksam. Dem Vermieter muss es nach wie vor möglich sein, übliche Kleintierhaltung zu betreiben. Eine Klausel muss dies berücksichtigen.

Was gehört in den Mietvertrag?

LÖSUNG:

Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Vermieters, wenn er (...)

Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung (z.B. Fische, Hamster, Vögel) handelt,

Wie regle ich Schönheits- reparaturen?

Was gehört in den Mietvertrag?

Wie regle ich Schönheitsreparaturen?

Die Rechtsprechung des BGH ist äußerst streng geworden. Es gibt zahlreiche Verbote, die bei der Klauselgestaltung zu beachten sind, wobei die Rechtsprechung stets weitere Hürden aufbaut.

Beispiele, die bei der Klauselgestaltung zu beachten sind:

- nur Schönheitsreparaturen zu regeln, d. h. Malerarbeiten im Inneren der Räume
- Fristen nicht starr zu gestalten, sondern weich
- Fristen nicht vor Mietbeginn beginnen zu lassen bzw. bei nicht renovierter Wohnung
- keine Farbgestaltung vorzugeben
- Kostenbeteiligungsklauseln nicht starr, sondern weich zu formulieren
- Kostenbeteiligungsklauseln nicht an einen verbindlichen Kostenvoranschlag eines Malers zu binden
- keine Anfangs- oder Endrenovierung zu vereinbaren

Was gehört in den Mietvertrag?

LÖSUNG:

- (1) Während der Mietzeit führt der Mieter die in den Miet- und Nebenräumen die durch den Mietgebrauch veranlassten Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten aus. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper, der Versorgungsleitungen, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen sind fällig, sobald die Abnutzung der Räume durch den Mieter dies erfordert.*
- (2) Endet das Mietverhältnis, so hat der Mieter alle bis zum Ende der Mietzeit fälligen Schönheitsreparaturen bis zum Rückgabetermin durchzuführen.*

Zusammenfassung

Der richtige Mietvertrag für Wohnraum

Vermietern kann nur empfohlen werden, die Vertragsgestaltung nicht stiefmütterlich zu behandeln. Es sollte auf vermietetfreundliche, aktuelle Vertragsmuster zurückgegriffen werden, wobei Gestaltungsspielräume auszunutzen sind.

Das Mietrecht des BGB ist größtenteils Mieterschutzrecht!

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!