

Darauf sollten Sie bei Mietvertragsabschluss achten

Wer bei der Wohnungssuche erfolgreich war, bekommt in der Regel einen fertigen Mietvertrag vorgelegt. Die Möglichkeit, die Bedingungen frei mit dem Vermieter aushandeln zu können, besteht nur äußerst selten.

Mieter sollten sich deshalb vor der Unterschrift folgende Punkte überlegen: Wollen Sie kurz- oder langfristig mieten, nur für eine bestimmte Zeit oder unbefristet, wollen sie selbst leicht kündigen können oder möchten sie optimalen Kündigungsschutz haben, wie und wann kann die Miete erhöht werden?

Je nachdem, bei welchem Vermieter und mit welchem Vertrag Mieter die Wohnung mieten, gelten unterschiedliche Kündigungsschutzbestimmungen und Vorschriften für die Mieterhöhung.

Bevor Vermieter und Mieter einen schriftlichen Mietvertrag unterschreiben, werden oft schon viele Einzelheiten mündlich festgelegt, zum Beispiel Miethöhe, Laufzeit, Mietbeginn, ein früherer Termin für die Schlüsselübergabe und so weiter. Solche Vereinbarungen können bereits ein mündlicher und damit verbindlicher Mietvertrag oder auch nur ein Vorvertrag sein, je nachdem, ob die Vertragspartner sich darüber einig sind, dass auf jeden Fall noch ein schriftlicher Vertrag mit weiteren Einzelregelungen zum Beispiel über Nebenkosten, Schönheitsreparaturen und so weiter unterzeichnet werden soll oder nicht.

Aber auch ein Vorvertrag begründet schon Rechte und Pflichten. Verweigert ein Vertragspartner die Unterschrift unter den Mietvertrag, dann kann der andere ihn unter Umständen auf Abschluss verklagen oder Schadensersatz geltend machen.

Wie muss ein Mietvertrag aussehen?

Der Mietvertrag kann mündlich oder schriftlich abgeschlossen werden. Durch den Abschluss eines Mietvertrages verpflichtet sich der Vermieter, Ihnen die Wohnräume zur Benutzung zu überlassen und im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Sie als Mieter sind verpflichtet, die Wohnung nur im festgelegten Rahmen zu benutzen und dafür einen bestimmten Preis (auch Miete oder Mietzins genannt) zu bezahlen.

Der Mietvertrag sollte enthalten:

- **Die Vertragsparteien.** Alle Personen, die in die Wohnung einziehen wollen, sollten angegeben werden. Achten Sie darauf, dass der Vermieter den vollen Namen und seine Adresse angibt! Diese benötigen Sie zum Beispiel für Mängelanzeigen, spätestens jedoch für die Kündigung.
- **Die genaue Bezeichnung** der Wohnung, die vermietet werden soll, mit einer Aufzählung aller gemieteten Räume, zum Beispiel 1. Stock rechts, 3 Zimmer, Küche, Diele, Bad.
- **Die vereinbarte Miete.**
- **Den Beginn des Mietverhältnisses.**
- Bei **schriftlichen Verträgen** die **Unterschriften** der Vertragsparteien. Wer unterschreibt, wird Mieter mit allen Rechten und Pflichten.
- **Die vom Vermieter noch durchzuführenden Arbeiten** (Behebung von Mängeln).

Vertragspartner

Vertragspartner sind alle, die den Mietvertrag unterschrieben haben: Entsprechend müssen Mieterhöhungen oder Kündigungen immer von allen unterschrieben bzw. an alle adressiert werden. Wenn ein Vertragspartner auszieht, haftet er weiter für die Mietzahlung, solange er nicht ausdrücklich aus dem Mietvertrag entlassen ist.

Hat der **Ehepartner** mit unterschrieben, kann er nur mit Einverständnis des Vermieters und des Ehepartners aus dem Vertrag ausscheiden. Der Ehepartner, der unterschrieben hat, ist bei einer

Trennung und bei Auszug aus der Wohnung nicht von der Haftung für die Mietzahlung befreit. Sind beide Vertragspartner geworden, haften selbstverständlich beide für die Verbindlichkeiten aus dem Vertrag.

Wenn ein Ehepartner oder Lebensgefährte nachträglich in eine Wohnung zuziehen will, kann der Vermieter dies in der Regel nicht ablehnen. Er muss ihn aber nicht in den Mietvertrag aufnehmen.

Bei **Scheidung** kann das Familiengericht die Wohnung einem der Ehepartner zuweisen.

Nach dem **Tod eines Mieters** geht das Mietverhältnis über auf Ehepartner oder Lebensgefährten oder im Haushalt lebende Familienangehörige, bei Alleinstehenden auf die Erben.

Mündlicher Mietvertrag

Ein Mietvertrag ist dann zu Stande gekommen, wenn die Vertragsparteien benannt sind, das Mietobjekt beschrieben ist, der Beginn des Mietverhältnisses und die Höhe der Miete feststehen; dann nämlich sind alle wesentlichen Punkte des Mietvertrages, der durch Angebot und Annahme zu Stande kommt, erfüllt. Wird als Voraussetzung für das Zustandekommen des Mietvertrages die Einhaltung der Schriftform nicht vereinbart, so können neben der schriftlichen und der notariell beurkundeten Form Mietverträge auch mündlich abgeschlossen werden.

Im Zweifel sind mündliche Mietverträge für den Mieter sogar günstiger, da die in den von den Haus- und Grundbesitzervereinen herausgegebenen Mietvertragsformularen enthaltenen Klauseln fehlen, die die Rechte des Mieters zugunsten des Vermieters abändern. Gültigkeit haben dann die Mietrechtsvorschriften der §§ 535 bis 580 a des BGB. So ist zum Beispiel die Durchführung von Schönheitsreparaturen bei mündlichen Mietverträgen Sache des Vermieters.

Schriftlicher Mietvertrag

Soll ein befristeter Mietvertrag über eine Wohnung jedoch länger als ein Jahr Laufzeit haben, so bedarf er gemäß § 550 BGB der Schriftform. Wird bei einem mündlichen Mietvertrag die Schriftform, die ja nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, nachträglich freiwillig nachgeholt, dann gilt der Mietvertrag von Anfang an als formgerecht abgeschlossen. Änderungen des Mietvertrages können in den meisten Fällen dann nur noch schriftlich erfolgen.

In der Regel bedienen sich Vermieter solcher Formularmietverträge, die von Vermieterverbänden herausgegeben werden. Haben sich im schriftlichen Mietvertrag die beiden Vertragsparteien über die wesentlichen Dinge des Mietvertrages geeinigt, kommt der Mietvertrag durch die Unterschriften endgültig zu Stande. Wichtig dabei ist, dass sämtliche Vertragsparteien unterschreiben, denn nur der, der unterschreibt, wird Mieter mit allen Rechten und Pflichten.

Formularmietverträge

Oft enthalten Formularmietverträge Vertragsklauseln, die – was der Mieter in der Regel erst im Verlaufe des Mietverhältnisses feststellt – die Mietpartei besonders schwer benachteiligen oder hinsichtlich irgendwelcher Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter völlig überraschen. Solche Formulklauseln stellen einen Verstoß gegen §§ 305 ff. BGB dar und sind nichtig. Da es eine Fülle von Vertragsklauseln gibt, die nach der Rechtsprechung unwirksam sind, sei an dieser Stelle nur ein Beispiel genannt und ansonsten auf die Beratung durch den Berliner Mieterverein verwiesen: Die vorgedruckte Klausel „Der Mieter haftet für Mängel und Schäden seiner Mietwohnung unabhängig von seinem Verschulden“ ist unwirksam, da der Vermieter nur von demjenigen Schadensersatz verlangen kann, den ein Verschulden trifft.

Kommt es zu widersprüchlichen Abreden in schriftlichen – zum Beispiel handschriftlichen – Verträgen, muss ausgelegt werden, welchen Vertragsinhalt die beiden Vertragsparteien an dieser Stelle gewollt haben. Zumindest gilt dies für unklar abgefasste Verträge. Bei der Verwendung von

Formularmietverträgen gilt der Grundsatz, dass bei widersprechenden Klauseln die Unklarheiten zu Lasten des Vermieters gehen, automatisch also die für den Mieter günstigere Regelung Vertragsinhalt ist. Darüber hinaus gilt der Grundsatz: Vertragliche Regelungen, die gegen die guten Sitten oder das Gesetz verstoßen, sind nichtig. An ihre Stelle tritt die gesetzliche Regelung.

Wichtig: Sie sind für die Dauer des Mietverhältnisses Besitzer der gemieteten Räume und können selbst bestimmen, wer Ihre Wohnung betreten darf. Dieses **Hausrecht** gilt auch gegenüber dem Vermieter, der übrigens gegen Ihren Willen keinen Zweitschlüssel besitzen darf! Sie können daher jederzeit das Schloss der Wohnungstür austauschen.

Gesetzliche Rechte können durch Vertrag nicht abbedungen werden

In schriftlichen Mietverträgen sind nicht selten Klauseln zu finden, die zwingenden gesetzlichen Vorschriften zuwider laufen. Dann ist grundsätzlich zu beachten, dass das Gesetz Vorrang hat und nicht zu Ungunsten des Mieters abbedungen werden kann, auch wenn der Mieter den Mietvertrag und somit diese Vertragsklausel unterschrieben hat. So können beispielsweise das Recht auf Mietminderung gemäß § 536 BGB, das Recht zur Aufrechnung mieterseitiger mit vermierterseitigen Forderungen, der Schutz bei Modernisierungsmaßnahmen etc. vertraglich nicht ausgeschlossen werden.

Solange Sie in Ihrer Wohnung wohnen, gilt auch Ihr Mietvertrag. Sie sind keinesfalls verpflichtet, einen neuen Vertrag abzuschließen oder in Änderungen einzelner Vertragsbestimmungen einzuwilligen – auch dann nicht, wenn die Hausverwaltung wechselt oder wenn Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkauft wird.

Wird beim Vertragsschluss nicht ausdrücklich ein Endzeitpunkt oder ein bestimmter Zeitraum für das Mietverhältnis vereinbart, so läuft es auf unbestimmte Zeit; und zwar so lange, bis es durch Kündigung oder Aufhebungsvertrag endet.

Der Vermieter kann Ihnen nur mit einem gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund schriftlich kündigen. Sie als Mieter brauchen in Ihrer Kündigung keinen Grund anzugeben, müssen aber ebenso wie der Vermieter die gesetzlichen Kündigungsfristen beachten.

Bei Wohnraum gibt es seit dem 1.9.2001 nur noch den **Zeitmietvertrag ohne Kündigungsschutz** nach § 575 BGB, wo nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit der Mieter die Wohnung zu räumen hat.

Bei befristeten Mietverträgen gilt:

- Lassen Sie sich im vierten Monat vor Ablauf der Mietzeit beraten! Denn der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht.
- Verlassen Sie sich niemals auf mündliche Zusagen des Vermieters, wenn im schriftlichen Mietvertrag etwas anderes steht!
- Mietvertrag über Einliegerwohnung

Wenn Sie in ein Wohngebäude mit nur zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, ziehen, wenn Sie also mit Ihrem Vermieter allein unter einem Dach wohnen (sogenannte „Einliegerwohnung“), dann kann Ihnen der Vermieter jederzeit ohne Angabe von Gründen kündigen. Der gesetzliche Kündigungsschutz gilt also nicht in vollem Maße für die Einliegerwohnung.

Staffelmietverträge

Staffelmieten sind vertragliche Vereinbarungen, mit denen im Voraus jährliche Mieterhöhungen über einen bestimmten Zeitraum betragsmäßig genau (also nicht nur in Prozenten) vereinbart

werden. Eine Kündigung durch den Mieter kann dabei für maximal vier Jahre ausgeschlossen werden. Die Miete erhöht sich somit automatisch jedes Jahr, ohne dass es einer Mitteilung bedarf!

Es können auch Mietanpassungsvereinbarungen als sogenannte Indexmiete vereinbart werden. Damit wird die weitere Entwicklung des Mietzinses an den Verbraucherpreisindex geknüpft (vgl. 557 b BGB).

Viele Mietverträge enthalten eine Zusatzklausel, wonach der Mieter so genannte kleine Instandhaltungen ganz oder anteilig selbst bezahlen soll. Eine solche Klausel ist nur mit genau bestimmten Einschränkungen zulässig – lassen Sie sich beraten, wenn Sie so etwas in Ihrem Mietvertrag entdecken. Schönheitsreparaturen können durch den Mietvertrag grundsätzlich auf den Mieter abgewälzt werden, unter Umständen auch die Erstrenovierung. Viele Formularklauseln sind aber unwirksam.

Mietkaution

Nicht selten verlangt der Vermieter bei Mietvertragsabschluss eine Mietkaution. Die typische Mietkaution ist die Barkaution. Diese darf das Dreifache der bei Beginn des Mietverhältnisses zulässigen Monatsmiete (ohne Heiz- und Warmwasserkosten sowie gesondert abzurechnende Nebenkosten) betragen.

Abstandszahlungen

Oft werden für das bloße Freimachen der Mietwohnung Abstandszahlungen gefordert. Das ist nach § 4 a des Wohnungsvermittlungsgesetzes verboten.

Anspruch auf die Nutzung von Keller, Trockenboden oder ähnlichen Nebenräumen und Grundstücksteilen hat der Mieter nur, wenn diese im Mietvertrag aufgeführt sind. In bestimmten Fällen hat der Vermieter das Recht, für solche nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Teile des Grundstücks eine sogenannte Teilkündigung auszusprechen.