

Checkliste für den Abschluss von Mietverträgen

Wir für den Verband



Christian Rudolph



Sylvia Skrebbas



Kai-Uwe Glause



Thomas Czech



Eike Schultz

Die Durchsicht eines Vertrages kann unter zwei Gesichtspunkten erfolgen. Zum einen sind Hinweise auf wirksame Vereinbarungen sinnvoll, die für den Mieter nachteilig sind, so dass der Mieter vor Vertragsschluss möglicherweise eine Änderung, Streichung oder Ergänzung von Klauseln verlangen kann. Weiterhin ist auch ein Hinweis auf unwirksame Vereinbarungen sinnvoll, also auf Klauseln, die nach der Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen und der hierzu einschlägigen Rechtsprechung nicht wirksam sind. In vielen Fällen ist es nicht sinnvoll, den Vermieter auf die Unwirksamkeit der Klausel hinzuweisen. Der Mieter sollte aber darüber informiert sein, dass er mit der Unterschrift unter den Vertrag insoweit keine wirksamen Verpflichtungen eingeht, beispielsweise bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel keine Renovierungsverpflichtung hat. Zu den in jedem Fall beim Abschluss eines neuen Vertrages sorgsam zu beachtenden Regelungen zählen folgende Punkte:

- Eine genaue Bezeichnung des Mietobjektes,
- eine komplette Auflistung der vermieteten Räume mit allen Nebenräumen und Bezeichnung der ggf. Vorhandenen, gemeinschaftlich zu nutzenden Räume und Flächen (Keller, Fahrzeugabstellplätze, Gartenflächen etc.),
- genaue Bezeichnung mitvermieteter Einrichtung (Küche usw),
- genaue Bezeichnung der Mietparteien mit Adresse des Vermieters und ggf. seines Vertreters, der für ihn handelt,
- unmissverständliche Bezeichnung der Mietdauer (Mietvertrag auf unbestimmte Zeit, ggf. Kündigungsausschluss, Zeitmietvertrag nach neuem Recht),
- Unterschrift aller Mietparteien oder, falls erforderlich, Unterschrift mit Vertretungszusatz. Darüber hinaus sollte ggf. auf die nachstehenden Einzelpunkte besonders eingegangen werden.

1. Mietzeit

Nach der Abschaffung der einfachen Zeitmietverträge ist darauf zu achten, dass nur noch ein qualifizierter Zeitmietvertrag abgeschlossen werden kann. Ersatzweise ist es möglich, dass der Mieter einen Kündigungsverzicht für eine bestimmte Zeitdauer erklärt. Wird ein Kündigungsverzicht formularmäßig vereinbart, darf dieser 4 Jahre nicht überschreiten. Liegt ein Zeitmietvertrag oder ein Kündigungsverzicht nicht im Interesse des Mieters, sollte versucht werden, dem Mieter durch eine Nachmieterklausel die Möglichkeit einzuräumen, den Vertrag vorzeitig beenden zu können.

2. Kündigungsschutz bei Einliegerwohnungen

Beim Mietvertrag über eine Einliegerwohnung ist der Mieter auf die Möglichkeit des Vermieters hinzuweisen, jederzeit kündigen zu können. Diese Rechtsfolge kann z.B. dadurch vermieden werden, dass mit dem Vermieter der normale Wohnraumkündigungsschutz oder ein Kündigungsverzicht des Vermieters wegen eines Eigenbedarfs vereinbart wird.

3. Miethöhe / Staffelmiete

Die in Aussicht genommene Miete sollte anhand des Mietspiegels oder des ortsüblichen Mietniveaus überprüft werden, um festzustellen, ob ggf. eine Mietpreisüberhöhung vorliegt. Im Falle einer Staffelmietvereinbarung oder der Vereinbarung einer Indexmiete sollten die hierfür aufgestellten gesetzlichen Voraussetzungen der §§ 557 a, 557 b BGB überprüft werden.

4. Abschlusspauschale, Kautions, Vermittlungsprovision

Es dürfen formularmäßig keine Abschlusspauschalen für den Mietvertrag oder ähnliche Einmalzahlungen, wie z.B. eine Einzugs-/Auszugspauschale vereinbart werden. Die Kautions ist auf die gesetzlich zulässige Höhe von max. 3 Monatsmieten (ohne getrennt ausgewiesene Pauschalen oder Nebenkosten) zu begrenzen. Eine Vermittlungsprovision ist u. a. (vgl. § 2 Abs. 2 WoVermittG) unzulässig, wenn der Vermittler selbst Vermieter, Mieter, Eigentümer oder Verwalter der Wohnung ist.

5. Nebenkosten

Hier ist der Mieter ggf. über vereinbarte „sonstige Betriebskosten“ aufzuklären, die sehr kostenträchtig sein können (Beispiel: Gemeinschaftseinrichtungen wie Sauna, Abwasserreinigungsanlage, Abwasserhebeanlage, teure Außenanlagen usw.). Der Mieter darf nicht durch AGB verpflichtet werden, für „Nebenleistungen“, etwa Kabelfernsehen, einen eigenen Vertrag mit einem Dienstleister abzuschließen. Eine realistische Höhe der vereinbarten Vorauszahlungen kann hinterfragt werden, indem entweder der Vermieter das Ergebnis der Abrechnung aus Vorjahren der Vormieter bekannt gibt, oder indem andere Hausbewohner mit ähnlicher Wohnsituation nach deren Ergebnissen befragt werden. Hinweise auf durchschnittliche Kosten enthalten auch die Betriebskostenspiegel; bei erheblichen Abweichungen sollte der Vermieter um Erläuterung gebeten werden.

6. Heizung

Im Mehrfamilienhaus müssen die Vorgaben der Heizkostenverordnung eingehalten werden. In Fällen, in denen der Mieter verpflichtet werden soll, einen Direktliefervertrag mit einem Dienstleister (Contracting) abzuschließen, sollte der Mieter auf die damit verbundenen Risiken hingewiesen werden (keine Gewährleistung des Vermieters für die Beheizung, keine Mietminderung bei Heizungsausfall, ggf. Insolvenzrisiko des Contractors).

7. Schönheitsreparaturen

Hier ist darauf zu achten, dass möglichst keine von der Rechtsprechung für zulässig gehaltene quotenmäßige Abgeltungsklauseln für nicht fällige Schönheitsreparaturen bei Mietende vereinbart werden. Ist eine Schönheitsreparaturklausel für die Durchführung laufender Schönheitsreparaturen unwirksam, so sollte der Mieter

darauf hingewiesen werden, dass er diese unterschreiben kann, aber (nach derzeitigem Stand der Rechtsprechung) nicht renovieren muss.

8. Kleinreparaturen

Bei den so genannten „Kleinreparaturen“ sind entsprechende Formulklauseln nur wirksam, wenn die Wertgrenzen von ca. 80 Euro pro Reparatur und 8 - 10 % der Jahresmiete pro Jahr nicht überschritten werden. Der sachliche Umfang der Kleinreparaturen muss in der Klausel korrekt beschrieben werden. Werden diese Vorgaben nicht eingehalten, so kann der Vertrag unterschrieben werden, ohne dass der Mieter damit zur Kostenübernahme verpflichtet wird. In keinem Falle kann er formularvertraglich dazu verpflichtet werden, die Kleinreparaturen selbst auszuführen.

9. Garage/Stellplatz

Bei der Anmietung einer Garage oder eines Stellplatzes ist darauf zu achten, ob aus der Interessenlage des Mieters dieser Vertrag zusammen mit dem Wohnraummietvertrag oder als getrennter Vertrag abgeschlossen werden soll. Die Regelungen über Betriebskosten sollten geprüft werden.

10. Nachmieterklausel

Wenn möglich, sollte eine Nachmieterklausel vereinbart werden, um entweder eine langfristige Bindung zu vermeiden (Ziff.1) oder die kurze Kündigungsfrist von 3 Monaten ggf. noch weiter verkürzen zu können.

11. Nicht eheliche Lebensgemeinschaft, Wohngemeinschaft

Falls nicht miteinander verheiratete Mieter den Vertrag abschließen wollen, sollte der Vertrag eine

Klausel enthalten, nach dem bei Auszug eines Mieters der andere den Vertrag allein fortsetzen kann, oder dass bei Wohngemeinschaften der Hauptmieter berechtigt ist, ohne Genehmigung die Mitglieder der Wohngemeinschaft auszutauschen. Gelingt dies nicht, ist die Interessenlage der Lebenspartner zu prüfen, um zu entscheiden, ob sie gemeinsam Mieter werden sollten.

12. Wohnfläche Die Wohnfläche sollte möglichst als zugesicherte Eigenschaft und nicht nur als beschreibende Angabe im Vertrag festgehalten werden. Nur dann kann man regelmäßig auch bei Abweichungen unterhalb der 10 % Grenze des BGH Minderungsansprüche geltend machen. In jedem Fall sollte der Mietvertrag eine Angabe zur Wohnfläche enthalten, da ansonsten eine Mietminderung wegen Flächenabweichung nicht möglich ist.

13. Mieterhöhungen Im Einzelfall ist die Möglichkeit zu prüfen, ob für eine bestimmte Zeit Mietbegrenzungen vereinbart werden können. So könnten beispielsweise Mieterhöhungen jedweder Art oder für eine bestimmte Zeitdauer ausgeschlossen werden oder dass Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen nicht stattfinden sollen.

14. Tierhaltung, Ruhezeiten, Musizieren Bei Bedarf ist eine entsprechende Regelung im Mietvertrag zu überprüfen oder ggf. eine Gestattung der Tierhaltung oder Musikausübung in den Vertrag mit aufzunehmen.

15. Wohnungszustand/Wohnungsmängel Falls Mängel bekannt sind und ggf. auch bei einer Besichtigung besprochen wurden, sollten diese schriftlich in einem Protokoll oder im Anhang zum Mietvertrag festgehalten werden. Nur so kann verhindert werden, dass später schon vorhandene Mängel dem Mieter während seiner Mietzeit angelastet werden. Andererseits spricht ein solcher Mängelkatalog auch dafür, dass die aufgelisteten Mängel abschließend sind. Dies kann dem Mieter dann den Einwand beim Auszug abschneiden, dass die beanstandeten Mängel schon von Anbeginn vorlagen.

16. Mietermodernisierung/bauliche Veränderungen Falls der Mieter eigene Einbauten oder Umbauten plant, ist in jedem Fall eine konkrete vertragliche Absprache mit dem Vermieter darüber zu treffen, dass er diese gestattet. Zusätzlich sollten Regelungen über eine mögliche Kostenbeteiligung und eine Vereinbarung darüber getroffen werden, in welcher Zeitspanne entsprechende Mieterinvestitionen als abgewohnt gelten bzw. ob eine anteilige Rückerstattung durch den Vermieter bei vorzeitigem Auszug erfolgt. Das ist bereits dann sinnvoll, wenn der Mieter „nur“ in Bodenbeläge, Teppichboden usw. investiert.

17. Regelungen der Hausordnung, Treppenreinigung, Schnee fegen usw. Der Mietvertrag und ggf. eine entsprechende Hausordnung sollten daraufhin durchgesehen werden, welche zusätzlichen Pflichten, etwa Reinigungspflichten, auf die Mieter abgewälzt werden.

18. Fernsehempfang: Kabelanschluss, Antennenversorgung Entsprechende Regelungen im Vertrag sind zu überprüfen, insbesondere muss dem Mieter klar sein, dass er unter Umständen nicht oder nur mit Schwierigkeiten bzw. Zustimmung des Vermieters die bei Anmietung vorhandene Versorgungsart später wechseln kann, etwa um andere Fernsehprogramme zusätzlich zu empfangen oder um Kosten zu senken.

19. Lärmschutz/Schallschutz Der Mieter sollte bei entsprechenden Anzeichen für Lärmbelästigungen im Wohnumfeld (Gaststätten, Gewerbebetriebe, Einzelhandelsgeschäfte usw.) oder bei Bedenken hinsichtlich des baulichen Schallschutzes (mangelnder Trittschallschutz bei Altbauten oder bei Sozialbauten der 50er und 60er Jahre) versuchen, hierzu Informationen von Nachbarn oder auch eine Aussage vom Vermieter zu erhalten, ob u.U. bereits Probleme bekannt sind. Im Idealfall sollte der Vermieter einen zeitgemäßen baulichen Schallschutz im Vertrag schriftlich zusichern.

20. Pläne für Modernisierungsmaßnahmen, Umwandlung? Idealer Weise sollte der Vermieter eine Aussage dazu treffen, ob kostenträchtige Modernisierungsmaßnahmen oder auch Umbaumaßnahmen oder eine Umwandlung in Eigentumswohnungen oder ein Verkauf geplant sind. Gegebenenfalls ist zu prüfen, z.B. bei besonderer Interessenlage des Mieters, ob die Aussage im Vertrag festgehalten werden kann.

21. Datenschutzklausel Sollte im Vertrag unter dem Stichwort „Datenschutz“ eine Einwilligungsklausel enthalten sein, womit der Mieter der Speicherung und Weitergabe seiner Daten zustimmt, so sollte er darauf dringen, dass dies gestrichen wird.