



Checkliste für Mietverträge

Sie wollen wissen, worauf Sie beim Abschluss eines neuen Mietvertrages achten sollten? Dann sollten Sie den Vertrag auf die nachfolgenden Punkte hin „checken“.

1. Wer ist eigentlich der Vermieter? Sie sollten Ihre(n) Vermieter kennen!

Dieser Punkt hört sich simpel an-ist es aber ganz und gar nicht. Es ist für Sie als Mieter sehr wichtig, zu wissen, wer genau Ihr Vertragspartner ist, denn diesem gegenüber haben Sie Ihre Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend zu machen und dieses später auch wieder durch Kündigung zu beenden.

Bei Ehepartnern, oder Miteigentümern die oft gemeinsam als „Vermieter“ auftreten, sollten Sie abklären, ob auch beide Vermieter sind.

Tipp: Schließt eine Hausverwaltung mit Ihnen den Mietvertrag in Vertretung ab, lassen Sie sich gleich im Vorfeld den Namen und die Adresse Ihres Vermieters geben!

2. Sind Sie mehrere Mieter?

Mieten Sie die Wohnung alleine, mit einem Partner oder in Form einer WG?

Wichtig: Wer den Mietvertrag unterschreibt, ist Mieter mit allen Rechten und Pflichten!

Checken Sie daher nachfolgende Punkte im Vorfeld gedanklich durch:

Mieten Sie gemeinsam mit einer oder mehreren anderen Personen eine Wohnung an und hat nur einer den Mietvertrag unterschrieben, haben der oder die anderen bei Auszug des Mieters oft das Nachsehen. Entweder müssen die „Nichtmieter“ gleich gehen, oder sie können bei einem Auszug des „Mieters“ nur darauf hoffen, dass sie an Stelle des Mieters vom Vermieter als neue Mieter akzeptiert wird.

Unterschreiben alle den Mietvertrag, sind alle Mieter. Will einer aus dem Mietvertrag raus, müssen in der Regel auch alle gemeinsam kündigen sonst muss der Vermieter die Kündigung nicht akzeptieren!

Vorsicht: Bedenken Sie hier immer, dass Sie als Mieter natürlich bis zum Ablauf der Kündigungsfrist die Miete schulden-und zwar in voller Höhe! Hierbei ist es egal, ob Sie noch in der Wohnung wohnen, oder bereits ausgezogen sind!

Tipp: Regeln Sie solche Sachverhalte möglichst schon bei Vertragsschluss mit dem Vermieter. Gerade wenn zwei oder mehr Personen eine Wohnung gemeinsam anmieten, sollten Nachfolgeklauseln im Mietvertrag aufgenommen werden, die den Eintritt oder den Austritt aus dem Mietverhältnis erleichtern. (Mehr unter: Gemeinsamer Mietvertrag: Ausscheiden eines Mieters)



3. Legen Sie die Wohnungsgröße im Vertrag fest!

Die genaue Quadratmeterangabe der Wohnung im Mietvertrag kann für Sie aus mehreren Gründen wichtig sein:

die Quadratmeterzahl ist oft Bemessungsgrundlage für viele nichtverbrauchsabhängige Betriebskosten.

Weicht die tatsächliche Wohnungsgröße über 10 % von der Angabe im Mietvertrag ab, kann dies einen Mangel der Mietsache darstellen und einen Anspruch auf Mietminderung begründen (BGH, Urteil vom 02.03.2011, Az: VIII ZR 209/10).

4. Was gehört alles zur Mietsache dazu?

Klären Sie im Vorfeld ab, was tatsächlich zur Mietsache gehört, woran Sie also ein mietvertragliches Gebrauchsrecht haben, welches nur durch Kündigung wieder beseitigt werden kann, oder ob Ihnen die Nutzung lediglich frei widerruflich vom Vermieter gestattet wird.

z.B. Gartenanteile, Abstellräume, Einbauküchen, Gemeinschaftsanlagen

Tipp: Haben Sie einen Stellplatz angemietet, sollten Sie im Mietvertrag genau darauf achten, ob die Kosten hierfür im Mietpreis enthalten sind, oder noch extra berechnet werden. Formulierungen wie: „der Stellplatz ist inklusiv“ deuten z.B. darauf hin, dass dieser bereits in der Kaltmiete enthalten ist. Wird über den Stellplatz ein eigener Mietvertrag abgeschlossen, muss dieser auch getrennt vom Hauptmietvertrag gekündigt werden!

5. Was bedeutet der Abschluss eines „Zeitmietvertrages“?

Beim Abschluss von Zeitmietverträgen sollten Sie immer bedenken, dass mit dem Zeitablauf unwillkürlich auch das Mietverhältnis endet. Zeitmietverträge über Wohnräume dürfen gemäß § 575 Abs. 1 BGB von Vermietern nur für folgende Konstellationen abgeschlossen werden:

Der Vermieter plant nach Ablauf der Mietzeit eine Eigennutzung durch sich, seine Familienangehörigen oder Personen seines Haushalts

Der Vermieter nach Zeitablauf die Räume beseitigen, so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass diese Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden

Der Vermieter die Wohnung nach Zeitablauf an einen Dienstverpflichteten (z.B. Werksangehörigen) vermieten will.

Wichtig:

Planen Sie bei Abschluss eines Zeitmietvertrages mit ein, dass sich Ihre Lebenssituation kurzfristig ändern kann. Lassen Sie sich zusätzlich die Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung vom Vermieter vertraglich einräumen, oder vereinbaren Sie mit Ihrem Vermieter eine unkomplizierte „Nachmieterlösung“.



6. Ist ein vertraglicher Kündigungsverzicht eigentlich wirksam?

Auch Mietverträge, die unbefristet sind, können Klauseln enthalten, wonach Sie als Mieter für einen bestimmten Zeitraum auf Ihr Recht zur ordentlichen Kündigung verzichten sollen.

Passen Sie auf! Besonders gerne findet man solche einseitig verpflichtenden Regelungen in Verbindung mit einer Staffelmietvereinbarung. Die festgelegten Steigerungsraten gelten aber auch dann weiter, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete absinkt.

Das Recht zur fristlosen Kündigung kann nicht förmlich ausgeschlossen werden.

7. Prüfen Sie die Betriebskosten!

Sie sollten sich im Vorfeld bei Ihrem Vermieter über die Betriebskostenstruktur des Hauses bzw. der Wohnanlage informieren und sich die Betriebskostenabrechnungen der letzten Jahre zeigen lassen. So können Sie sich einen Überblick darüber verschaffen, was zusätzlich zur „Kaltmiete“ noch an Kosten für Sie anfällt und inwiefern die Betriebskosten in den letzten Jahren angestiegen sind.

Weitere Punkte die Sie abklären sollten:

Zahlen Sie die Betriebskosten monatlich als „Vorauszahlung“ oder als „Pauschale“?

Wichtig: über Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen

Der Mietvertrag muss eindeutig und klar festlegen, welche Betriebskosten auf Sie umgelegt werden sollen.

Sind die Betriebskosten auf den Mieter überhaupt umlegbar?

Umlagefähig sind z.B. Betriebskosten gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung

Nicht umlagefähig z.B. Kosten der Instandhaltung der Mietsache, Reparaturen der Mietsache;

Sonstige Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 der BetrKV müssen genau bezeichnet werden, damit sie umgelegt werden können, z.B. Kosten der Dachrinnenreinigung, Wartung von Rauchmeldern, Wartung der Gegensprechanlage;

Welcher Umlagemaßstab wird angesetzt? Die Kosten werden entweder „pro Kopf“ oder nach der „Wohnfläche“ aufgeteilt. Ist nichts anderes vereinbart, gilt die Aufteilung nach der Wohnfläche. Verbrauchsabhängige Kosten sind direkt nach dem Verbrauch zu erfassen, sofern entsprechende Messinstrumente zur Verfügung stehen.



8. Welche Mieterhöhungen können im Vertrag „lauern“?

Diese Mieterhöhungen können Ihnen bereits im Mietvertrag begegnen:

Staffelmiete gem. § 557 a BGB:

Eine Staffelmiete wird bereits im Mietvertrag vereinbart und legt die künftigen Mieterhöhungen für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe fest § 557 a BGB.

Wichtig: für eine Staffelmietvereinbarung ist die Schriftform erforderlich. Die Miethöhe und der jeweilige Fälligkeitstermin für zumindest zwei unterschiedliche Mietstufen müssen festgelegt sein. Während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung sind anderweitige gesetzliche Mieterhöhungen gem. §§ 558-559 b BGB ausgeschlossen. Möglich sind aber Erhöhungen der Betriebskosten nach § 560 BGB.

Indexmiete gem. § 557 b BGB:

Hier vereinbaren die Mietparteien gemäß § 557 b Abs. 1 BGB, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird.

Wichtig: Auch hier ist die Schriftform erforderlich. Während der Laufzeit der Indexmiete muss diese mindestens ein Jahr unverändert bleiben (Ausnahme: Erhöhungen der Betriebskosten nach § 560 BGB und Erhöhungen durch bauliche Maßnahmen, deren Umstände der Vermieter nicht zu vertreten hat). Mieterhöhungen wegen Modernisierung und Mieterhöhungen aufgrund § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) sind dann während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen.

Erhöhung der Betriebskosten nach § 560 BGB:

Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist.

Wichtig: bei Pauschalen muss eine Vereinbarung im Mietvertrag stehen, wonach der Vermieter die Betriebskosten erhöhen kann-sonst bleibt er auf den Erhöhungen „sitzen.“

Vorauszahlungen auf die Betriebskosten kann der Vermieter jedoch immer anpassen.

Hier sollten Sie wachsam sein :

Eine Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen gem. § 559 BGB darf Ihnen z.B. nicht bereits bei Abschluss des Mietvertrages begegnen!

Begründung:

Dies ist eine Mieterhöhung, die erst während des Mietverhältnisses bei Modernisierungsmaßnahmen erhoben werden kann. Führt der Vermieter nämlich eine bauliche Maßnahmen im Sinne des § 559 BGB durch, kann er die jährliche Miete um 11 % der für die Mietwohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Nicht erfasst werden bauliche Maßnahmen, die vor Vertragsbeginn durchgeführt werden!



9. Müssen Sie Schönheitsreparaturen ausführen?

Schönheitsreparaturen treffen Sie prinzipiell nur, wenn eine wirksame mietvertragliche Verpflichtung besteht, sonst muss sie der Vermieter tragen. Das gleiche gilt für Kleinreparaturen. Auch diese müssen wirksam mietvertraglich vereinbart worden sein.

Das kann der Vermieter z.B. als Schönheitsreparatur verlangen:

- Das Anstreichen oder Kalken von Wänden
- Anstreichen von Innentüren

Das kann der Vermieter als Schönheitsreparatur z.B. nicht verlangen:

- Erneuerung von Bodenbelägen
- Abschleifen von Parkettböden

Tipp: aufgrund der sehr umfangreichen Rechtsprechung zu diesem Bereich sollten Sie im Zweifel die mietvertraglichen Regelungen auf ihre Wirksamkeit hin überprüfen lassen. Dies gilt vor allem bei Standardklauseln in Mietverträgen. Nicht selten sind die Schönheitsreparaturvereinbarungen unwirksam und Sie müssen überhaupt keine Schönheitsreparaturen durchführen.

10. Separate Vereinbarungen als Bestandteil des Mietvertrages

Hausordnungen werden oft zum Bestandteil Ihres Mietvertrages gemacht. Achten Sie darauf, welche Pflichten Sie hierdurch eingehen.

Schließen Sie bei eigenen umfangreichen anfänglichen Renovierungsleistungen in der Mietwohnung eine separate Vereinbarung mit dem Vermieter über die Kostentragung und regeln Sie auch etwaige Ersatzleistungen des Vermieters z.B. für Ihren eingebrachten Laminatboden im Fall Ihres Auszugs aus der Mietwohnung.

Haustierhaltung von Kleintieren (auch Hund und Katze) kann nach neuester Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht mehr von vorneherein formularmäßig ausgeschlossen werden (BGH, Urteil vom 20.03.2013, Az: VIII ZR 168/12) .

Tipp: Fragen Sie Ihren Vermieter im Vorfeld Ihres Einzugs in eine Wohnungseigentumsanlage nach bereits vorhandenen Regelungen zur Haustierhaltung in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung der WEG um unnötigen Ärger zu vermeiden!