



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Wohnraummietvertrag richtig ausfüllen

Rechtsanwältin Iris Kappler

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Haus & Grund Sindelfingen und Umgebung e.V.

15.04.2024



Vermieter sind Vermieter:innen

und

Mieter sind Mieter:innen.

Der besseren Lesbarkeit wegen wird auf Doppelpunkte und Sternchen verzichtet, zumal der Gesetzestext solches nicht enthält.



1. Formularmietverträge
2. Parteien des Mietvertrags
3. Flächenangaben
4. Befristung des Mietverhältnisses
5. Miete und Betriebskosten
6. Kautions
7. Untervermietung



8. Tierhaltung
9. Mietgegenstand: Elektrogeräte
10. Schönheitsreparaturen

1. Formularmietverträge



Die überwiegende Anzahl der Vermieter verwendet vorformulierte Vertragsformulare durch Kauf, Download, Vervielfältigung, Zusammenstückeln („copy and paste“). Die in den Verträgen enthaltenen Regelungen sind Allgemeine Geschäftsbedingungen gemäß §§ 305 ff. BGB.

Mögliche Risiken:

- veraltete, nicht mehr dem aktuellen Stand der Rechtsprechung entsprechende oder
- unpassende oder
- fehlende oder
- von vorneherein unwirksame Regelungen.

1. Formularmietverträge



Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) sind stets **unwirksam**, wenn sie

- widersprüchlich
- unklar
- unverständlich
- den Vertragspartner unangemessen benachteiligend und/oder
- das alles zusammen

sind.

Werden die im Mietvertragsformular vordruckten Regelungen durch maschinell geschriebenen oder auch durch

handschriftlichen

Text ergänzt, wird der Vertrag dennoch **insgesamt als Allgemeine Geschäftsbedingung** gewertet, es sei denn, der Vermieter kann beweisen, dass er **jede dort enthaltene Regelung** zur Disposition gestellt und mit dem Mieter ausgehandelt hat.

Der Zusatz: „*Dies ist eine Individualvereinbarung*“ **nützt als Beweis gar nichts.**

Der Beweis kann auch nicht durch schriftliche Bestätigung des Mieters erbracht werden, die Vertragsbedingungen seien ausgehandelt worden.



Wer wird Mieter oder Vermieter?

- Lebensgemeinschaften
- BGB-Gesellschaften
- Erbengemeinschaften
- Bruchteilsgemeinschaften („Grundstücksgemeinschaft“)

Grundsatz: Alle Einzelpersonen unterschreiben lassen.
Ansonsten muss auf eine Bevollmächtigung verwiesen werden.

2. Parteien des Mietvertrages



Eheleute: Wer wird **Mieter**?

Ideal: Beide sind „vorne“ mit alter Adresse und Geburtsdatum aufgeführt und haben den Vertrag auch beide unterschrieben.

Problem: Beide Eheleute sind „vorne“ als Mieter aufgeführt, aber nur einer hat unterzeichnet.

Dann wird grundsätzlich nur derjenige Ehepartner Mieter, der **unterschrieben** hat.

(Es gibt Ausnahmen...)

2. Parteien des Mietvertrages



Wer wird **Mieter**?

Problem (2): Nur **ein Ehepartner** ist „vorne“ als Mieter aufgeführt, aber **beide haben unterzeichnet**.

Dann wird grundsätzlich nur der Mieter, der zusätzlich auch vorne im Vertrag als Mietvertragspartei aufgeführt ist (Es gibt Gerichte, die das anders sehen).

Sollen beide Eheleute Vertragspartner sein, müssen beide „vorne“ stehen und beide unterzeichnet haben.

(Es gibt natürlich Ausnahmen ...)

2. Parteien des Mietvertrages



Sonderfall **Eheleute**: Wer wird **Vermieter**?

Problem (1): **Beide Ehepartner** sind „vorne“ als Vermieter aufgeführt, aber **nur einer** hat unterzeichnet.

Beide werden Vertragspartner.

Denn hier ist grundsätzlich von einem Vertretungswillen auszugehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn beide Ehegatten Eigentümer der Wohnung sind.

(Dass es auch hier Ausnahmen gibt, können Sie sich denken.)

2. Parteien des Mietvertrages



Wer wird **Vermieter**?

Problem (2): Nur ein Ehepartner ist „vorne“ als Vermieter aufgeführt, aber **beide haben unterzeichnet** oder „vorne“ steht so etwas wie „Eheleute Gerhard Bamblhuber“.

Beide werden Vertragspartner.

(Es gibt ... Sie wissen schon.)

3. Flächenangaben



In einem Mietvertrag steht:

„Die Wohnfläche beträgt 100 m².“

Dies hat zur Folge, dass eine Sollbeschaffenheit vereinbart ist.

Ist die tatsächliche **Wohnfläche um 10 % kleiner**, besteht ein Mietmangel, ohne dass es darauf ankommt, ob die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung eingeschränkt ist. Der Vermieter hat dem Mieter die zu viel gezahlte Miete zurückzuzahlen (BGH Urteil vom 24.03.2004 AZ VIII ZR 295/03).

Aber selbst wenn die Abweichung weniger als 10 % beträgt, kann ein Mietmangel vorliegen. Hier muss der **Mieter aber beweisen**, dass die **Gebrauchstauglichkeit** der Wohnung **eingeschränkt** ist (BGH, Urteil vom 25.11.2020 – XII ZR 40/19).

3. Flächenangaben



Nur so nebenbei:

*„Die Wohnfläche beträgt **ca.** 100 m².“*

*Die Wohnfläche beträgt **ungefähr** 100 m².“*

Nützt überhaupt nichts.

Tipp: Schreiben Sie **keine** Wohnflächenangabe in den Vertrag.

4. Befristung des Mietverhältnisses



Kein wirksamer Zeitmietvertrag, sondern als auf unbestimmte Zeit geschlossen, liegt gem. § 575 Abs. 1 S. 2 BGB vor, wenn

- die Mitteilung über die Verwendungsabsicht der Wohnung nicht in schriftlicher Form erfolgt, also nichts dazu im Mietvertrag steht
- der Befristungsgrund kein gesetzlich anerkannter ist
- der Befristungsgrund zum vorgesehenen Zeitpunkt nicht eintritt.

4. Befristung des Mietverhältnisses



Eine **wirksame Befristung** kann im Wohnraummietverhältnis vorgenommen werden bei schriftlicher Angabe und Vorhandensein von

- Eigenbedarf
- Hinderung an angemessener wirtschaftlicher Verwertung (z.B. Kernsanierung, Abriss)
- Überlassung an einen Arbeitnehmer des Vermieters als Werksmietwohnung
- **Kein Befristungsgrund:** Veräußerungsabsicht

4. Befristung des Mietverhältnisses



Eine Mindestbindungszeit durch Verzicht auf das Recht der ordentlichen Kündigung ist möglich.

„Beide Parteien können eine ordentliche Kündigung des Mietvertrages mit gesetzlicher Frist frühestens zum erklären. Der darin liegende Kündigungsverzicht kann höchstens für die Dauer von 4 Jahren seit Abschluss des Vertrages und mit der Möglichkeit zum Ablauf dieses Zeitraums vereinbart werden.“

Achtung: Die Begrenzung auf 4 Jahre entspricht der Rechtsprechung. Längere Zeiträume können nicht wirksam vereinbart werden.

Mietstruktur:

- Kaltmiete nebst Zuschlag für Teilmöblierung (Klassiker: Einbauküche)
- Miete für Garage/Stellplatz
- Betriebskostenvorauszahlung oder als Pauschale

Achtung: Neben der Kaltmiete für die Wohnung sind Betriebskosten **nur dann zu zahlen**, wenn der Vertrag dies ausdrücklich vorsieht, also

- alle gemäß § 2 Betriebskostenverordnung auf den Wohnraummieter umlagefähigen Kosten einzeln aufgeführt sind oder
- ausdrücklich im Text auf § 2 Betriebskostenverordnung Bezug genommen wird

Nicht ausreichend für Wirksamkeit:

Der Mieter übernimmt ...

... die (alle) Nebenkosten/die üblichen Nebenkosten

... Kosten gem. Bescheid der Stadt ... für das jeweilige Abrechnungsjahr.

... alle anfallenden öffentlichen und privaten Kosten

... alle mit dem Mietobjekt verbundenen Betriebskosten

... alle aus der Abrechnung der Hausverwaltung ersichtlichen Kosten.

Wegen Verstoßes gegen §§ 305 ff. BGB unwirksam.

(Sie erinnern sich...? Allgemeine Geschäftsbedingungen...)

5. Miete und Betriebskosten



Enthält der Mietvertrag einen Leerraum, in dem die umzulegenden Betriebskosten **eingetragen** sind

oder

einen **Kostenkatalog**, aus dem nur einzelne besonders kenntlich gemacht sind

oder

einzelne **Kostenarten herausgestrichen** sind,

so beschränkt sich die Umlagefähigkeit auf die eingetragenen bzw. hervorgehobenen bzw. nicht ausgestrichenen Kostenarten.

5. Miete und Betriebskosten



Enthält der Mietvertrag alle nach § 2 Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten, **streichen Sie nichts** und **fügen Sie nichts hinzu**, auch wenn einzelne Kostenarten nicht anfallen.

Dasselbe gilt, wenn der Vertrag nur enthält:

„Neben der Miete sind Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV zu zahlen.“

§ 551 BGB

- (1) Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf diese vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 4 **höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten** betragen.
- (2) Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu **drei gleichen monatlichen Teilzahlungen** berechtigt. Die **erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig**. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.
- (3) ...
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Möglich sind:

- Barkaution
- Sparbuch mit Zugriff des Vermieters auf Anfordern
- Sparbuch mit Sperrvermerk
- Bürgschaft (von Privat oder Bank)
- Versicherung

Tipp: Immer drei Monatskaltmieten vereinbaren.
Kündigungstatbestand bei Nichtleistung der Kautions i.H.v.
2 Monatsmieten, § 569 Abs. 2a BGB

7. Untervermietung



Es nützt nichts, in den Wohnraummietvertrag hineinzuschreiben:

„Untervermietung ist verboten.“

„Untervermietung wird nicht gestattet.“

„Untervermietung an unbekannte Männer ist verboten.“

§ 553 BGB Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte

(1) Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so **kann** er von dem **Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen**. Dies **gilt nicht**, wenn in der Person des Dritten ein **wichtiger Grund** vorliegt, der **Wohnraum übermäßig belegt würde** oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

(2) Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

7. Untervermietung



Wichtige Gründe können sein:

- persönliche, negative „Historie“ des Dritten mit dem Vermieter oder anderen Mietern,
- nicht vertragsgemäßer Gebrauch der zu überlassenden Sache,
- Änderung des Vertragszwecks,
- Dritter ist polizeilich bekannt oder straffällig.

Generell alle Tiere in einer Mietwohnung zu verhindern, kann nicht wirksam vereinbart werden. Unwirksam wäre z.B.:

„Tierhaltung ist verboten.“

„Das Halten von Hunden und Katzen ist verboten.“

„Das Halten von Hunden und Katzen mit Ausnahme von Fischen bedarf der Zustimmung des Vermieters.“

„Das Halten von Hamstern und Mäusen ist nur in zumutbarer Zahl zulässig.“

Stören Tiere wegen ihrer Gefährlichkeit, Geräuschen oder Schmutz, kann der Mieter auf Unterlassung/Wegschaffen in Anspruch genommen werden.



Bundesgerichtshof, Urteil vom 20.03.2013 – VIII ZR 47/13:

„Die Unwirksamkeit der Klausel führt nicht dazu, dass der Mieter Hunde oder Katzen ohne jegliche Rücksicht auf andere halten kann.

Sie hat vielmehr zur Folge, dass die nach § 535 Abs. 1 BGB gebotene umfassende Abwägung der im Einzelfall konkret betroffenen Belange und Interessen der Mietvertragsparteien, der anderen Hausbewohner und der Nachbarn erfolgen muss.“

9. Elektrogeräte



Wenn eine Mietwohnung eine Einbauküche enthält, besteht oft vermierterseits der Wunsch, keine Reparaturkosten und keine Anschaffungskosten für Elektrogeräte wie den Herd, die Spülmaschine oder den Kühlschrank übernehmen zu wollen.

Häufig werden im Mietvertrag Regelungen dazu aufgenommen...

9. Elektrogeräte



„Dem Mieter werden die in der Einbauküche vorhandenen Geräte geliehen.“

„Für die Reparatur der Elektrogeräte in der Einbauküche kommen die Mieter auf.“

„Wenn der Kühlschrank kaputt gehen sollte, hat der Mieter die Pflicht, sich selber einen zu kaufen.“

„Die in der Einbauküche vorhandenen Elektrogeräte sind nicht mitvermietet.“



Wer keine Reparaturkosten und keine Anschaffungskosten für Elektrogeräte tragen will, muss

- a) die Wohnung ohne Geräte vermieten
- b) dem Mieter die Geräte schenken
- c) dem Mieter die Geräte verkaufen

Voraussetzung für b) und c): **Der Mieter will sie haben.**

Folge bei Auszug: Der Mieter nimmt die Geräte mit.

10. Schönheitsreparaturen



Bitte behalten Sie folgende Gesetzesbestimmung im Kopf:

§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB

Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem **zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand** zu überlassen **und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.**

10. Schönheitsreparaturen



Grundsatz (1)

Wenn der Formularvertrag **eine unwirksame** Regelung zu den Schönheitsreparaturen enthält, sind **alle weiteren** Regelungen zu dem Thema unwirksam. Eine unwirksame Regelung „infiziert“ die anderen.

Das hat zur Folge, dass nur eine der Vertragsparteien renoviert, nämlich der Vermieter, § 535 Abs. 1 S. 2 BGB.



Grundsatz (2)

Wenn der Formularvertrag eine **wirksame** Regelung zu den Schönheitsreparaturen enthält, der Vermieter aber selber aber noch **handschriftliche oder hineingetippte Ergänzungen** macht, läuft er Gefahr, dass die Zusätze die Frage aufkommen lassen, welche der Regelungen denn nun gelten soll. Entsteht dadurch eine **Unklarheit** oder **widersprechen sich die Regelungen** inhaltlich dahingehend, ob und welche Schönheitsreparaturen der Mieter durchführen soll, sind alle Regelungen zu dem Thema unwirksam, mit der Folge, dass nur eine der Vertragsparteien renoviert:

Der Vermieter, § 535 Abs. 1 S. 2 BGB.

10. Schönheitsreparaturen



Kommt oft vor, ist aber unwirksam:

„Der Mieter ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen“

oder

„von der bisherigen Ausführungsart erheblich abzuweichen.“

10. Schönheitsreparaturen



Sehr beliebt und K-O.- Kriterium:

„Die Wohnung ist bei Einzug komplett gestrichen in weiß übergeben worden und muss bei Ende des Mietvertrags auch in weiß wieder zurückgegeben werden.“

Eine schöne Handschrift nützt dem Vermieter dann auch nichts.

10. Schönheitsreparaturen



Fall:

Vermieter Bamblhuber war bei einem Vortrag von Haus & Grund und hält daher nichts von Formularverträgen, die man käuflich erwerben kann. Er bastelt selber einen Vertrag. Unter dem Punkt „Endrenovierung“ hat er geschrieben:

„Bei Auszug hat der Mieter die von ihm angebrachten Tapeten zu beseitigen.“

Wie wird seine Mieterin Guugl reagieren?

10. Schönheitsreparaturen



Die Mieterin lässt die Tapeten, wo sie sind.

Die Klausel ist unwirksam, weil ein Mieter zum Abnehmen der Tapeten unabhängig von der Dauer der Mietzeit verpflichtet wird.

Das benachteiligt ihn unangemessen gemäß § 307 Abs. 1 S. 1 BGB.

10. Schönheitsreparaturen



Fall:

Bamblhuber hat sich jetzt auch im Internet schlau gemacht. Deshalb hat er sein selbst gebasteltes Mietvertragsformular mit folgendem Zusatz versehen:

„Falls eine der Bestimmungen unwirksam sein sollte, verpflichtet sich der Mieter, sich mit dem Vermieter auf eine wirksame Bestimmung zu verständigen.“

Klingt gut. Das findet auch sein Mieter Schnallnix und unterschreibt.

Was halten wir davon?

10. Schönheitsreparaturen



Nix.

Die Änderungsvereinbarung in einer Formulklausel in einem Wohnraummietvertrag ist gem. §§ 305c Abs. 1, 307 Abs. 1 S. 2 BGB **unwirksam**, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt.

Vorschlag:

Bamblhuber soll sich mit dem nächsten Mieter vor Abschluss des Mietvertrages gemeinsam auf ein Bier treffen und mit ihm aushandeln, ob und welche Schönheitsreparaturen er bei Auszug machen möchte. Wenn der Mieter das Ausgehandelte mit eigenen Worten niederschreibt, und Bamblhuber gegenzeichnet, kann eine Individualvereinbarung vorliegen. Die wäre dann wirksam.



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

www.hausundgrund-sindelfingen.de

Besuchen Sie uns auch auf Facebook und Instagramm

P.S. Nochmal nachlesen? Gerne. Bitte eine E-Mail an
info@hausundgrund-sindelfingen.de.

15.04.2024