

RECHTSANWÄLTE

Taubmann, Malz, Greißinger & Partner



Wohnraummietvertrag

Folgenreiche Fehler beim Abschluss vermeiden

Von RA Andreas Taubmann

Jahreshauptversammlung des Haus- und
Grundbesitzervereins Sulzbach-Rosenberg und Umgebung
e.V. 2014

RECHTSANWÄLTE

Taubmann, Malz, Greißinger & Partner



**Gliederung des Vortrags orientiert sich am
Mietvertragsformular des Haus & Grund München**

**Das Formular kann bei der Hausverwaltung Kötler
erworben werden**

RECHTSANWÄLTE

Taubmann, Malz, Greißinger & Partner



1. Auswahl des Mieters (Bonität):

- Bonitätsauskunft, z.B. Creditreform**
- Selbstauskunft**
- Verdienstabrechnung zeigen lassen**
- Referenzen der früheren Vermieter**
- letzte Anschriften geben lassen**



2. Mietverträge stets schriftlich abschließen!

3. Wer soll Vertragspartner werden?

- Mieter: je mehr Mieter desto besser (alle erwachsenen Bewohner)**
- Vermieter: nicht unbedingt der Eigentümer!**

Dadurch kann gesteuert werden, ob man die Privilegierung eines Vermieters einer „Einliegerwohnung“ erhält (2-Fam.-Haus, beim dem eine Whg von Vermieter bewohnt ist)



4. Beschreibung der Whg im Mietvertrag:

- Anschrift, Lage im Haus, Anzahl Räume**
- Ggf. Mitbenutzung gemeinschaftlicher Räume/Flächen**
- Keine Fläche angeben! Auch keine Ca.-Angabe!**
- Küchen oder sonstige Einrichtungen nicht vermieten, sondern nur „leihweise überlassen“ mit Hinweis, dass Vermieter nicht für Reparatur oder Ersatz aufkommt**



5. Mietdauer: unbestimmte Zeit oder befristet?

- Befristung nur sehr eingeschränkt möglich!**
z.B. wenn nach Ende der Mietzeit
 - Eigenbedarf besteht**
 - das Mietobjekt abgerissen oder umfassend umgebaut werden soll**
- Wenn möglicher Eigenbedarf schon absehbar, Mieter mindestens im Vertrag darauf hinweisen**
- Aber grds. beidseitiger Kündigungsverzicht bis 4 Jahre möglich**



6. Miete und Betriebskosten

- **Betriebskostenpauschale oder Vorauszahlungen?**
- **Bei Pauschale Erhöhung gem. § 560 BGB vorbehalten; dennoch Erhöhung schwierig**
- **Pauschale bei Heizkosten ohnehin unzulässig, zwingend verbrauchsabhängig (Ausnahme: 2-Fam-Haus und Vermieter bewohnt eine Whg. selbst)**
- **Empfehlung: Vorauszahlungen und Abrechnung**



6. Miete und Betriebskosten

- **Bei Betriebskostenvorauszahlungen:**
 - **Richtige Umlageschlüssel vereinbaren**
 - **Letzte Abrechnung zu Rate ziehen**

- **Formular Haus&Grund sieht folgende Umlageschlüssel vor:**
 - **Verbrauch**
 - **Im Übrigen: Wohnfläche**
 - **Bei Eigentumswhg: Miteigentumsanteile**

- **Ggf. abzuändern; Umlage nach Personen nicht zu empfehlen**



7. Kaution

- max. 3 Monatskaltmieten
- Mieter darf in drei monatlichen Raten zahlen
- Tipp: Schlüsselübergabe nur gegen 1. Rate
- Empfehlung: Auf Barkaution bestehen, Verpfändung Sparbuch kann nachteilig sein
- Keinesfalls reicht Übergabe eines auf Mieter ausgestellten Sparbuchs aus!



8. Schönheitsreparaturen

- z.B. Streichen der Wände durch Mieter**
- Formulklauseln werden regelmäßig vom BGH für unwirksam erklärt.**
- möglicher Ausweg: mit Mieter individuelle Regelung aushandeln (Zusatzvereinbarung)?**
- Alternativ: Wohnung unrenoviert übergeben und unrenoviert zurück?**



9. Zusatzvereinbarungen

- Im Formularvertrag auf Zusatzvereinbarung verweisen**
- in Formularverträgen (AGB) sind viele Regelungen zu Lasten des Mieters unzulässig**
- Auch eine Zusatzvereinbarung kann schnell als unwirksame Formulklausel angesehen werden.**



**Risiko senken, dass Zusatzvereinbarung als
Formularklausel angesehen werden, indem:**

- **Vereinbarung im Einzelnen mit Mieter aushandeln, Änderungen durch Mieter zulassen**
- **Ggf. Änderung durch Mieter einfügen lassen**
- **Formulierungen nicht mehrmals verwenden**
- **Handschriftlich besser als mit PC**
- **Mieter namentlich bezeichnen und nicht nur von Mieter/Vermieter sprechen**



10. Ggf. sinnvolle Zusatzvereinbarungen:

- **Renovierungspflicht bei Ende des Mietverhältnisses: In AGB unzulässig!
Umfang genau festlegen. Im Gegenzug § 9 Abs. 2 u. 3 des Formularvertrages (Haus & Grund) streichen.**
- **Räum- Streu- und Reinigungspflicht des Mieters (Hausordnung);
Tipp: stets vorbehalten, dass auch Dienstleister beauftragt wird und Kosten umgelegt werden.**



10. Ggf. sinnvolle Zusatzvereinbarungen:

- Verpflichtung des Mieters
Privathaftpflichtversicherung zu unterhalten, die
Schäden an Mietsachen abdeckt.**
- Regelung über Haustierhaltung. Verbot, Hunde und
Katzen zu halten wäre im Formularvertrag
unzulässig.**



11. Wohnungsübergabe:

- bei Übergabe an Mieter unbedingt Übergabeprotokoll gemeinsam ausfüllen und beide unterschreiben (dient im Ernstfall als Beweismittel)
- bei Rückgabe an Vermieter: Bei Beschädigungen Beweise sichern (Fotos, Zeugen). Wenn Übergabeprotokoll dann vollständig ausfüllen. Werden Schäden übersehen, geht dies zu Lasten des Vermieters. Im Zweifel keine förmliche Übergabe mit Protokoll.



12. Was ist bei Schäden zu beachten?

- Schadensersatzansprüche verjähren bereits in 6 Monaten nach Rückgabe der Mietwohnung**
- Verjährung wird nicht durch schriftliches Verlangen gehemmt, sondern nur durch Klage, Mahnbescheid o. ggf. Verjährungsverzicht**

RECHTSANWÄLTE

Taubmann, Malz, Greißinger & Partner



Das Vorstehende gilt nur für Privatvermieter und für die Vermietung von Wohnraum!

Bei Vermietung von Gewerberaum unbedingt beraten lassen, v.a. wenn Vertrag befristet werden soll.

Bitte beachten Sie, dass die rechtlichen Probleme beim Abschluss eines Mietvertrages nur beispielhaft und in groben Zügen dargestellt werden können. Eine auf den Einzelfall gerichtete Beratung kann hierdurch nicht ersetzt werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!