

Was genau regelt ein Mietvertrag?

Was muss im Mietvertrag stehen? Und was darf eigentlich nicht enthalten sein? Welche Klauseln sind womöglich unwirksam? In so manchem Formularymietvertrag steht weit mehr drin, als notwendig ist.

Viele Mietverträge klingen offiziell und verbindlich, zum Beispiel heißen sie „**Mustermietvertrag**“ oder „**Einheitsmietvertrag**“. Sie sind aber letztlich nichts anderes als **Formularymietverträge**, wie es sie zu Hunderten gibt. Sie werden herausgegeben und verkauft von verschiedenen Verlagen oder Eigentümervereinen. **Formularymietverträge** sind oft sehr umfangreich, mit Dutzenden von Seiten. Dabei passen **die entscheidenden und wichtigsten Mietvertragsregelungen** eigentlich auf einen Bierdeckel. Mieter und Vermieter müssen sich letztlich nur über vier Punkte einig sein.

▶ DAS MUSS IM MIETVERTRAG STEHEN

- Wer ist Mieter, wer ist Vermieter?
- Welche Wohnung wird wo vermietet?
- Wie hoch ist die Miete?
- Wann beginnt das Mietverhältnis?

Die typischen Formularymietverträge regeln meist noch viele weitere Punkte. Zum einen werden zwingende gesetzliche Regelungen noch einmal aufgegriffen und beschrieben, zum anderen werden nicht zwingende gesetzliche Regelungen abgeändert, mitunter sogar ins Gegenteil verkehrt. Oft sind diese Bestimmungen im Mietvertrag unwirksam, weil Mieter hierdurch unangemessen be-

nachteiligt werden. Ist das der Fall, gilt anstelle der unwirksamen Vertragsklausel automatisch die gesetzliche Regelung.

→ **TIPP** Auch der Deutsche Mieterbund gibt **Mustermietverträge** heraus. Einen **DMB-Mustermietvertrag** finden Sie auf den **Seiten F-7 bis F-17**. Die darin formulierten **Vertragsklauseln orientieren sich stark an den gesetzlichen Vorgaben – egal, ob zwingend oder nicht**.

Mündlich oder schriftlich?

Mietverträge können auch mündlich abgeschlossen werden. Sie laufen dann auf unbestimmte Zeit. Vorteil eines **mündlichen Mietvertrags** ist, dass sich alle Rechte und Pflichten der Vertragsparteien unmittelbar nach dem Gesetz richten. Danach haben Mieter zum Beispiel nie etwas mit Schönheitsreparaturen oder Kleinreparaturen (→ **Seite 89**) oder in der Regel auch nichts mit Betriebskosten (→ **Seite 45**) zu tun. Nachteil des mündlichen Mietvertrags ist, dass leicht Streit zwischen Vermieter und Mieter entsteht über die Frage, was tatsächlich vereinbart wurde und gewollt war, vor allem wenn seit Vertragsabschluss etliche Jahre vergangen sind.

Konsequenz ist, dass nahezu immer ein schrift-

licher Mietvertrag abgeschlossen wird. Zwingend ist das, wenn ein **Zeitmietvertrag** (→ **Seiten F-23 bis F-34**) mit einer Laufzeit von mehr als zwölf Monaten, ein **Kündigungsausschluss** oder ein **Staf-**

felmietvertrag (→ **Seiten F-35 bis F-45**) beziehungsweise **Indexmietvertrag** (→ **Seiten F-47 bis F-57**) vereinbart wurde. Erläuterungen dazu finden Sie auf den **Seiten F-4 bis F-5**.

Die wichtigsten Punkte im Mietvertrag

Die wichtigsten Eckdaten in einem Mietvertrag sind die Vertragsparteien, der Mietgegenstand mit Angabe der Wohnfläche, die Höhe der Miete sowie die Angabe, wann das Mietverhältnis beginnt, und bei einem Zeitmietvertrag auch, wann das Mietverhältnis endet.

Die Vertragsparteien

Natürlich muss im Mietvertrag an erster Stelle geregelt werden, wer **Vermieter** und wer **Mieter** ist. **Der Name des Vermieters der Wohnung** – gleichgültig, ob eine Wohnungsbaugesellschaft oder eine Privatperson – muss aufgeführt werden, am besten mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer für eventuelle Rückfragen, Beanstandungen usw., die sich im Lauf der Mietzeit ergeben könnten. Bei **Ehepaaren** können auch beide gemeinsam als Vermieter auftreten und den Mietvertrag unterschreiben.

Auf der Mieterseite muss derjenige genannt werden, der die Wohnung anmietet. Dieser **Mieter** hat dann alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertragsverhältnis. Ziehen mehrere Personen, zum Beispiel ein Ehepaar, in die Wohnung, reicht es aus, wenn einer als Mieter im Mietvertrag genannt

wird und den Mietvertrag unterschreibt. Er ist dann der Ansprechpartner für den Vermieter, wenn es um Vertragsangelegenheiten geht, um Mietzahlung, Mieterhöhung oder Kündigung.

Werden beide Ehepartner im Vertrag als Mieter aufgeführt, muss der Vermieter seine Schreiben an beide Mieter richten, beide Ehepartner müssen gemeinsam ihre Mieterrechte wahrnehmen. Wer zunächst allein in die Wohnung zieht und den Mietvertrag unterschreibt und dann einen Partner nachziehen lässt, muss keinen neuen Mietvertrag abschließen oder den Partner im Mietvertrag nachtragen lassen.

Bei **Wohngemeinschaften** sieht das etwas anders aus: Mehrere Personen können zusammen als Wohngemeinschaft eine Wohnung anmieten. Dann haben alle die gleichen Rechte und Pflichten. Im Verhältnis zum Vermieter sind sie alle zur

Mietzahlung verpflichtet. Ob es eine interne Regelung zur Kostenverteilung gibt, muss den Vermieter nicht interessieren. Er hat Anspruch auf die volle Miete, die er gegenüber jedem einzelnen Mieter fordern kann.

Probleme kann es geben, wenn einzelne WG-Mitglieder ausziehen wollen. Der gemeinsam abgeschlossene Mietvertrag kann in der Regel auch nur gemeinsam gekündigt werden. Ist eine Vereinbarung zwischen den WG-Mitgliedern, die wohnen bleiben wollen, und dem Vermieter nicht möglich, muss derjenige, der ausziehen will, notfalls die anderen WG-Mitglieder auf Abgabe einer gemeinsamen Kündigung verklagen.

Wenn eine Wohngemeinschaft anmietet, sollte deshalb im Mietvertrag aufgeführt werden, dass an eine Wohngemeinschaft – bestehend aus den Mietern X, Y und Z – vermietet wird. Sicherheits halber kann zusätzlich vereinbart werden, dass die Wohngemeinschaft berechtigt ist, einzelne Mieter auszutauschen. § 21 des DMB-Mietvertrags (→ Seite F-16) enthält eine Regelung, die den Auszug einzelner WG-Mitglieder ermöglicht. § 10 betrifft das Auswechseln einzelner WG-Mitglieder.

Ist von Anfang an im Mietvertrag nur ein Mitglied der Wohngemeinschaft als Mieter aufgeführt, können diese Probleme nicht auftreten. Er ist alleiniger Mieter, entscheidet allein, ob das Mietverhältnis

beendet wird oder nicht. Die anderen WG-Mitglieder sind Untermieter, müssen entsprechende Untermietverträge mit dem (Haupt-)Mieter abschließen. Zulässig ist diese Wohngemeinschaftskonstruktion nur, wenn der Vermieter von Anfang an informiert war und damit einverstanden ist oder wenn der Mieter erst nach Abschluss des Mietvertrags auf die Idee kommt, eine Wohngemeinschaft zu gründen. Hat er vernünftige und nachvollziehbare Gründe, muss der Vermieter dann der gewünschten Untervermietung zustimmen.

Der Mietgegenstand

Hier, beispielsweise in § 1 des DMB-Mietvertrags (→ Seite F-7), wird **die Mietsache** selbst festgelegt und beschrieben. Der Ort der Mietwohnung, unter anderem die Lage der Wohnung im Haus sowie die Anzahl der Zimmer werden hier festgehalten. Wird ein Garten mitvermietet oder Kellerräume, Trockenräume, Garage oder Stellplatz, ist das hier aufzuführen. Diesen so beschriebenen und definierten Mietgegenstand muss der Vermieter während der gesamten Mietzeit zur Verfügung stellen. Wird die Wohnung mit Einbauküche vermietet, ist auch das im Mietvertrag festzuhalten. Bei Defekten an technischen Geräten muss der Vermieter für die Reparatur oder den Austausch der Geräte sorgen.

Die Angabe zur **Wohnfläche** ist nicht zwingend, aber sinnvoll. Die Wohnungsgröße ist zum Beispiel für die Festlegung der Miete, für spätere Mieterhöhungen oder für die Abrechnung der Betriebskosten wichtig.

Zur Ermittlung der Wohnfläche wird in aller Regel auf die sogenannte **Wohnflächenverordnung** zurückgegriffen. Danach zählen zur Wohnfläche die Grundflächen aller Räume innerhalb der Wohnung, einschließlich Wintergarten, Terrasse oder Balkon. Nicht dazu gehören Kellerräume, Speicher, Garage

§ URTEIL

Untervermietung

Hat der Mieter ein berechtigtes Interesse, einen Teil seiner Wohnung unterzuvermieten, muss der Vermieter das erlauben. Verweigert er die Zustimmung, macht er sich schadensersatzpflichtig (BGH, Az. VIII ZR 349/13).

§ URTEIL

Gartenfläche

Die Gartenfläche zählt bei der Berechnung der Wohnfläche eines Einfamilienhauses nicht mit, auch nicht zu einem geringen Teil (BGH, Az. VIII ZR 164/08).

und so weiter, also Flächen außerhalb der eigentlichen Wohnung.

Die **Grundflächen in der Wohnung** werden voll angerechnet, wenn die Zimmer oder Raumteile mindestens zwei Meter hoch sind. Raumteile zwischen einem und zwei Metern zählen zur Hälfte und Raumteile unter einem Meter gar nicht mit. Die Flächen von Balkonen, Terrassen und so weiter zählen normalerweise zu einem Viertel mit, bei einer besonders guten Lage zur Hälfte.

Ist die Wohnung tatsächlich kleiner als im Mietvertrag angegeben, wirkt sich dieser Fehler bei der Miethöhe nur aus, wenn die Differenz bei der Wohnungsgröße mehr als 10 Prozent zum Nachteil des Mieters ausmacht. Dann kann er eine Reduzierung der Miete fordern. Diese „**10-Prozent-Toleranzgrenze**“ gilt nicht für Mieterhöhungen und auch nicht für Betriebskostenabrechnungen. Hier zählt immer nur die tatsächliche Wohnfläche.

§ URTEIL

Mieterrechte

Ist die Wohnung tatsächlich mehr als 10 Prozent kleiner als im Mietvertrag angegeben, kann der Mieter die Miete mindern, fristlos kündigen und/oder Rückzahlung zu viel gezahlter Mieten fordern (BGH, Az. VIII ZR 142/08).

Die Miethöhe

Fast immer wird im Mietvertrag eine Nettokaltmiete vereinbart. Das bedeutet, Betriebskosten, wie Wasser, Abwasser, Grundsteuer und so weiter, aber auch Heizkosten kommen noch zur Miete hinzu.

Die eigentliche Miete, die **Nettokaltmiete**, kann grundsätzlich zwischen Mieter und Vermieter frei vereinbart werden. Dieser „Vertragsfreiheit“ sind jetzt mit Einführung der sogenannten Mietpreisbremse (→ **Seite 41**) Grenzen gesetzt. Der Vermieter darf danach – von Ausnahmen abgesehen – nur noch die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent fordern. Die Mietpreisbremse gilt in 313 Städten Deutschlands www.mieterbund.de/politik/mietpreisbremse.html. In allen anderen Städten und Gemeinden sind Mieter allenfalls unzureichend über Wuchervorschriften vor überzogenen Vermieterforderungen geschützt.

Soweit im Mietvertrag das Mieterhöhungsrecht nicht zumindest zeitlich befristet ausgeschlossen ist, kann der Vermieter die Miete auf die **ortsübliche Vergleichsmiete** anheben (→ **Seite 33**). Alternativ hierzu kann aber auch von vornherein eine **Staffelmiete** (→ **Seiten F-35 bis F-45**) oder **Indexmiete** (→ **Seiten F-47 bis F-57**) vereinbart werden. In diesen Fällen steigt die Miete regelmäßig um einen im Voraus festgelegten Betrag beziehungsweise richtet sich nach der Entwicklung des Verbraucherpreisindex, also praktisch nach der Inflationsrate.

Zum Gesamtpreis, der für die Wohnung zu zahlen ist, gehören auch die Betriebskosten (→ **Seite 45**). Die einzelnen, zusätzlich zur Miete zu zahlenden Betriebskostenarten können im DMB-Mietvertrag (→ **Seiten F-7 bis F-17**) unter § 3 Ziffer 2 eingesetzt werden. Die Kosten für die Heizung und gegebenenfalls für Warmwasser werden immer zusätzlich