

Impressum

© Zarenga GmbH, Bonn 2015

Zarenga GmbH, Pfaffenweg 15, 53227 Bonn

Alle Rechte sind vorbehalten.

Dieses Buch, einschließlich seiner einzelnen Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung außerhalb des gültigen Urheberrechts ist nicht zulässig und ohne die Zustimmung des Verlags strafbar. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Übersetzungen, Vervielfältigungen, Mikroverfilmungen sowie die Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Fotos: siehe Bildnachweis – Quelle: Fotolia

Rechtlicher Hinweis: Wir übernehmen für die Inhalte des eBooks keinerlei Haftung. Das Angebot ist vollkommen kostenlos, jedoch erfolgt die Verwendung vollständig auf eigene Gefahr hin. Wir ersetzen keine Rechtsberatung. Der Vertrag muss im Zweifel anwaltlich geprüft werden.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort

1) Mietvertrag - Die wichtigsten Bestandteile	
1.1) Wer ist der Vermieter?	4
1.2) Sind Sie der einzige Mieter?	4
1.3) Wie groß ist die Wohnung?	5
1.4) Was gehört zur Mietwohnung?	5
1.5) Was versteht man unter einem Mietvertrag auf Zeit?	5
1.6) Ist ein Kündigungsverzicht unter Umständen wirksam?	6
1.7) Betriebskosten	7
1.8) Können Mieterhöhungen auch in Klauseln versteckt sein?	7
1.9) Müssen Schönheitsreparaturen von Ihnen durchgeführt werden?	8
1.10) Welche Punkte können sonst noch Bestandteil eines Mietvertrages sein?	8
2) Irrtümer und häufige Fragestellungen rund um die Themen Mieten und Vermieten	
2.1) „Wenn ich drei potentielle Nachmieter finde, bin ich aus dem Mietvertrag.“ Stimmt das?	9
2.2) Kündigung wegen Eigenbedarf – Härtefallregelung	9
2.3) Wie kann ich mich gegen eine Kündigung wegen Eigenbedarfs wehren	12
2.4) Provision bei Wohnungsanmietung (Wer muss was wann zahlen?)	12
2.5) Was besagt die neue Provisionsregelung im Detail?	12
2.6) Muss ich die Wohnung bei Ein-und/oder Auszug streichen?	13
2.7) Darf man die Miete kürzen?	14
2.8) Mietvertrag kündigen-was ist zu beachten	15
3) Deutscher Mieterbund	16
4) Darf der Vermieter unangekündigt die Wohnung betreten?	16
5) Darf der Vermieter Ihre Kautions einbehalten?	17

Vorwort

Strenge gesetzliche Regeln sollen Sie als Mieter bestmöglich schützen. Dennoch kommt es sehr häufig vor, dass Vermieter sich nicht an diese Gesetze halten. Sei es mutwillig, oder aus Unwissenheit. Umso wichtiger ist es, dass Sie Ihre Rechte und auch Pflichten ganz genau kennen, denn nur so können Sie vernünftig und fundiert argumentieren.

Weil das Mietrecht ein sehr umfangreiches Thema ist, können Sie in diesem Ratgeber die wirklich essentiellen Fragen rund um den Mietvertrag nachlesen. Nicht selten schließen Mieter einen Vertrag ab, der sogar unwirksame Klauseln enthält. Diese können Sie jedoch nur erkennen, wenn Sie den Vertrag mit einem Grundwissen über Mietverträge überprüfen können. Sollte es einmal zum Streit mit Ihrem Vermieter kommen, so wird der Mietvertrag Ratgeber Ihnen bei der Klärung der wichtigsten Fragen helfen. Alle Informationen sind aktuell und entsprechen der deutschen Rechtsprechung. Auf diesem Gebiet gibt es sehr häufig neue Urteile, die vielleicht genau Ihren Fall betreffen. Der Ratgeber Mietvertrag bezieht alle gesetzlichen Neuerungen und jüngsten Urteile mit ein. Vielleicht können Sie sich den teuren Anwalt sparen, wenn Sie die wichtigsten Grundlagen zum Thema Mietvertrag im Ratgeber nachlesen können.

Mietvertrag – Die wichtigsten Bestandteile

10 Punkte rund um Ihren Vertrag

1. Wer ist der Vermieter?

Vielleicht denken Sie jetzt: „Das ist doch logisch!“, aber so klar ist das manchmal gar



nicht. Sie sollten als Mieter unbedingt wissen, wer der Vermieter und demnach auch Ihr vertraglicher Partner ist. Nur dann können Sie Ansprüche, die sich aus dem Mietvertrag ergeben auch geltend machen. Auch in Bezug auf eine eventuelle Kündigung, ist es wichtig, diese Angaben zu kennen. Achten Sie auf Formulierungen wie z.B. „die Vermieter“. Hier sollten Sie klären, ob es sich bei den Vermietern um ein Ehepaar handelt und wenn ja, ob beide auch Eigentümer der Wohnung sind. Es kommt auch vor, dass eine Hausverwaltung als Vertragspartner genannt ist. In diesem Fall sollten Sie unbedingt auch auf die Nennung des Eigentümers und dessen aktuelle Anschrift bestehen.

2. Sind Sie der einzige Mieter?

Wer mietet die Wohnung? D.h. Sie alleine, Sie und ein Partner oder gründen Sie womöglich eine Wohngemeinschaft. Bedenken Sie, dass derjenige, der einen Mietvertrag mit seinem Namen unterzeichnet, auch den Vertrag eingeht. Sie sind dann also der Mieter und zwar mit allen dazugehörigen Rechten und Pflichten. Wenn Sie mit einer oder mehreren Personen in eine Wohnung ziehen möchten, so sollten auch alle Mieter den Vertrag unterzeichnen. Sonst kann es bei einem späteren Auszug von einer Mietpartei zu Problemen kommen, wenn nur einer unterzeichnet hat. Zieht beispielsweise der Mieter (Unterzeichner) aus, so können die anderen Mieter (die nicht unterzeichnet haben) nur darauf hoffen, in das neue Mietverhältnis/Mietvertrag mit aufgenommen zu werden. Andersherum können Mieter, die nicht unterzeichnet haben, theoretisch einfach ausziehen, ohne Konsequenzen fürchten zu müssen. Unterschreiben Sie also gegebenenfalls alle den Mietvertrag. Wenn später einer ausziehen möchte, gibt es weniger Komplikationen. Bedenken Sie auch, dass Sie dem Vermieter bis zur ordnungsgemäßen Ablauf der Kündigungsfrist die volle Miete schulden, auch wenn Sie oder ein Mitmieter bereits ausgezogen ist.

Tipp: Regeln Sie solche Dinge schon im Vorfeld und vor Abschluss des Mietvertrages. Besonders dann, wenn Sie mit mehreren Personen eine Wohnung anmieten möchten. Sprechen Sie über Klauseln im Mietvertrag, die den Fall eines Auszuges von einem der Mieter ganz genau regelt. Nehmen Sie auch Regelungen zum Eintritt eines Nachmieters/Neumieters, welcher an die Stelle des Ausgezogenen tritt unbedingt mit auf.

3. Wie groß ist die Mietwohnung?

Achten Sie darauf, dass im Mietvertrag die Wohnungsgröße mit einer genauen Quadratmeterangabe bezeichnet ist. Dies ist beispielsweise relevant für die Berechnung der nichtverbrauchsabhängigen Betriebskosten. Wie prägnant dieser Punkt ist, zeigt sich bei einer falschen Angabe der Quadratmeterzahl. Weicht die Größe nachweislich um mehr als 10% der angegebenen Zahl im Mietvertrag ab, so kann dies unter Umständen sogar ein Mangel der Mietsache sein. In diesem Fall hat der Bundesgerichtshof einen Anspruch auf Mietminderung anerkannt! (BGH AZ VIII ZR 209/10 – Urteil am 02.03.2011)

4. Was gehört zur Mietwohnung?

Klären Sie im Vorab mit dem Vermieter, was genau zur Wohnung gehört. Aus dieser Definition ergibt sich dann das mietvertragliche Gebrauchsrecht, welches ausschließlich durch eine schriftliche Kündigung wieder entzogen werden kann. Ein Vermieter kann beispielsweise auch die Nutzung bis auf Widerruf sozusagen geduldet werden. Letzteres ist sich nicht empfehlenswert. Die Nutzung von Gartenabteilen, Küchen, Abstellräumen und gemeinschaftlichen Räumen sollte differenziert mit in den Mietvertrag aufgenommen werden. Für den Fall, dass Sie eine Garage oder einen Stellplatz anmieten, sollten Sie darauf achten, ob die Kosten separat aufgelistet werden, oder diese bereits im Mietpreis enthalten sind. In seltenen Fällen wird ein separater Mietvertrag für die Garage oder den Stellplatz abgeschlossen. In diesem Fall müssen Sie den Vertrag auch separat kündigen.

5. Was versteht man unter einem Mietvertrag auf Zeit?

Wenn Sie einen so genannten Zeitmietvertrag abschließen, so dürfen Sie nicht vergessen, dass der Vertrag nach Ablauf des vereinbarten Zeitpunktes unmittelbar endet. Die Regelungen bezüglich eines Zeitmietvertrages finden ihre Regelungen im § 575. Dort steht in Absatz 1, dass nur nachfolgende Konstellationen abgeschlossen werden können: