

**BWE Kreisverband Cham**



# **Wohnraummiete -Vertragsgestaltung -**

**mit Übersichten, Beispielen, Tipps und  
Mustervertrag**

**Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht**



## **Vorwort**

Als Vermieter, gleich ob für Wohnraum oder Geschäftsraum, kann man ohne mietrechtliches Basiswissen eine Reihe von unangenehmen Überraschungen erleben. Gerade als Vermieter gilt: kleine Fehler können teuer zu stehen kommen. Aufgabe dieses Skriptes ist es, dem Vermieter bei der Vertragsgestaltung praxisnah zu helfen, Probleme zu vermeiden, diesen entgegenzuwirken oder diese zu minimieren. Mietrechtsreform, Schuldrechtsreform, Einführung der Betriebskostenverordnung sind einige der Schlagwörter, die das Mietrecht erheblich verändert und beide Seiten, Vermieter und Mieter, verunsichert haben. Innerhalb kürzester Frist wurden neue Gesetze erlassen, die mehr Probleme schaffen als lösen. Erschwerend kommt hinzu, dass gerade erst erlassene Gesetze kurze Zeit später wieder geändert werden. Hier den Überblick zu behalten, ist schwierig, zumal jede Neuerung Überleitungsvorschriften benötigt, die der Laie nicht mehr bewältigen kann. Jahrhundertgesetze sind eben nicht mehr das, was sie einmal waren.<sup>1</sup> Die wirkliche Bedeutung manche der Gesetzestexte erschließt sich erst bei längerem Nachdenken. Viele der Streitfragen müssen nun in der Praxis gelöst werden. Die Hausaufgaben die der Gesetzgeber eigentlich hätte machen müssen, wurde auf Vermieter, Mieter, Rechtsanwälte und Gerichte verlagert. Selbst vier Jahre nach dem Mietrechtsreformgesetz sind viele Fragen noch nicht gelöst.

Zahlreiche Checklisten und Tipps ergänzen den Text und sollen dem Leser als Vermieter praxisnah helfen. Am Ende des Werks befinden sich eine Reihe von Mustern als Arbeitshilfe. Derartige Muster können nur eine Orientierungshilfe sein und sollten in eigenverantwortlicher Abwägung daraufhin überprüft werden, ob diese uneingeschränkt auf den konkreten Sachverhalt anwendbar sind. Das Werk kann und soll keine anwaltliche Beratung im Einzelfall ersetzen.

**Cham, den 10. April 2005, Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl**

### **Freizeichnung:**

Das vorliegende Skript ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Wegen der Dynamik des Rechtsgebiets, der zahlreichen Änderungen im Rahmen der Gesetzgebung und wegen der Vielzahl letztinstanzlich nicht entschiedener Einzelfragen und wegen des Fehlens bzw. der Unvollständigkeit bundeseinheitlicher Verwaltungsanweisungen, kann der Verfasser dieses Skriptes keinerlei Haftung übernehmen.

---

<sup>1</sup> Empfehlenswert die Glosse von *Börstinghaus*, Über die Halbwertzeit von Mietgesetzen, NZM 2002, 16. Der Autor stellt mit berechtigter Kritik die ständigen, kurzfristigen und unüberlegten Gesetzesänderungen an den Pranger.

**Inhaltsverzeichnis**

	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>003</b>
	<b>Musterverzeichnis</b>	<b>004</b>
	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>005</b>
<b>1.</b>	<b>Begründung des Mietverhältnisses</b>	<b>007</b>
<b>1.1.</b>	<b>Vertragstypen</b>	<b>007</b>
1.1.1.	Bedeutung der Abgrenzung Wohnraum-/Geschäftsraummiete	007
1.1.2.	Kriterien der Abgrenzung Wohnraum-/Geschäftsraummiete	008
1.1.3.	Abgrenzungsprobleme beim Mietvertrag	008
1.1.3.1.	Abgrenzung Miete – Pacht	009
1.1.3.2.	Abgrenzung Miete – Leihe	009
1.1.3.3.	Abgrenzung bei teilgeschäftlicher Nutzung, Mischmietverhältnis	010
1.1.4.	Zusammenfassung	011
<b>1.2.</b>	<b>Auskünfte in der Vertragsanbahnung</b>	<b>011</b>
1.2.1.	Klärung Mieteridentität	011
1.2.2.	Einholung Mieterselbstauskunft	012
1.2.3.	Einholung Mieter Schufa-Auskunft	013
1.2.4.	Einholung Bankauskunft	013
1.2.5.	Einsichtnahme Schuldnerverzeichnis	014
1.2.6.	Sonstige Möglichkeiten	014
1.2.7.	Zusammenfassung	015
<b>1.3.</b>	<b>Form des Mietvertrages</b>	<b>015</b>
1.3.1.	Grundsatz	015
1.3.2.	Schriftform	015
1.3.2.1.	Alte Ansicht des BGH	016
1.3.2.2.	Neue Ansicht des BGH	016
1.3.3.	Formmangel	017
1.3.4.	Schriftformvereinbarungen	017
1.3.5.	Heilung des Schriftformfehlers	018
<b>1.4.</b>	<b>Wohnraummietvertrag, notwendiger und sachgerechter Inhalt</b>	<b>018</b>
1.4.1.	Mietvertragsparteien	022
1.4.2.	Mietsache	023
1.4.2.1.	Mietraumbeschreibung	023
1.4.2.2.	Trennung Wohnraum - Garage	024
1.4.2.3.	Behandlung Einrichtung/Zubehör	025
1.4.2.4.	Übergabeprotokoll	026
1.4.3.	Mietzweck	026
1.4.4.	Mietzeit	027
1.4.4.1.	Zeitmietvertrag nach altem Recht	027
1.4.4.2.	Zeitmietvertrag nach neuem Recht	028
1.4.4.3.	Alternativen zum Zeitmietvertrag	029
1.4.4.4.	Ausschluss der stillschweigenden Verlängerung	032
1.4.5.	Mietvereinbarung, Fälligkeit, Rechtzeitigkeit, Einzugsermächtigung	032
1.4.5.1.	Miethöhe	032
1.4.5.2.	Fälligkeit	033
1.4.5.3.	Rechtzeitigkeit, Einzugsermächtigung, Mahnkosten	033
1.4.6.	Betriebskostenvereinbarung	034
1.4.6.1.	Umlagevereinbarung	035
1.4.6.2.	Mietstruktur	037
1.4.6.3.	Änderung der Mietstruktur	038
1.4.6.4.	Erhöhung/Anpassung	039
1.4.6.5.	Umlageschlüssel	040
1.4.7.	Staffel- und Indexmietvereinbarung	043
1.4.7.1.	Staffelmiete	044
1.4.7.2.	Indexmiete	044
1.4.8.	Kautions	045
1.4.9.	Schönheitsreparaturklauseln	046
1.4.10.	Kleinreparaturklausel	051
1.4.11.	Haftungsbeschränkung	052
1.4.12.	Tierhaltung	053
1.4.13.	Betretungsklausel	054
1.4.14.	Bevollmächtigungsklausel	055
1.4.15.	Hausordnung	055
<b>2.</b>	<b>Checkliste Wohnraummietvertrag</b>	<b>057</b>



**Abkürzungsverzeichnis**

Abkürzung	Begründung
a.A. ....	andere Ansicht
a.F. ....	alte Fassung
Abs. ....	Absatz
AG ....	Amtsgericht
AGBG.....	Gesetz zur Regelung des Rechts zur allgemeinen Geschäftsbedingungen
Anm. ....	Anmerkung
Art. ....	Artikel
Az ....	Aktenzeichen
BayObLG .....	Bayerisches Oberlandesgericht
BayObLGZ .....	Entscheidungen des Bayerischen Oberlandesgerichtes in Zivilsachen
BetrKV .....	Betriebskostenverordnung
BGB .....	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI .....	Bundesgesetzblatt
BGH .....	Bundesgerichtshof
BGHZ .....	Bundesgerichtshof, Entscheidungen in Zivilsachen (amtliche Sammlung)
BRAGO .....	Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung
BR-Drs. ....	Bundesratsdrucksache
BT-Drs. ....	Bundestagsdrucksache
BVerfG .....	BVerfG
BverfGe .....	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts (amtliche Sammlung)
bzw. ....	beziehungsweise
d.h. ....	das heißt
DB .....	der Betrieb
DWW .....	Deutsche Wohnungswirtschaft (Zeitschrift)
EGBGB .....	Einführungsgesetz zum bürgerlichen Gesetzbuch
ErbdRVO .....	Verordnung über das Erbaurecht
etc. ....	ecetera
EuGH .....	Europäischer Gerichtshof
f. ....	folgende
ff. ....	fortfolgende
FGG .....	Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
Fn. ....	Fußnote
GE .....	Berliner Grundeigentum (Zeitschrift)
GG .....	Grundgesetz
ggf. ....	gegebenenfalls
GKG .....	Gerichtskostengesetz
GmbH .....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GVG .....	Gerichtsverfassungsgesetz
h.M. ....	herrschende Meinung
HeizkV .....	Heizkostenverordnung
HGB.....	Handelsgesetzbuch
i.d.F. ....	in der Fassung
i.S.d. ....	im Sinne des/der
i.ü. ....	im übrigen
i.V.m. ....	in Verbindung mit
InsO .....	Insolvenzordnung
KG .....	Kommanditgesellschaft
KG .....	Kammergericht
LG .....	Landgericht
m.w.N. ....	mit weiteren Nachweisen
MDR .....	Monatsschrift für deutsches Recht
MHG .....	Gesetz zur Regelung der Miethöhe
MietRB .....	Mietrechtsberater (Zeitschrift)
MM .....	Mietrechtliche Mitteilung (im Mietermagazin Berlin)
n.F. ....	neue Fassung
NJW .....	Neue juristische Wochenschrift (Zeitschrift)
NJW-RR .....	NJW Rechtssprechungsreport Zivilrecht (Zeitschrift)
NMV .....	Neubaumietenverordnung
Nr. ....	Nummer
NZM .....	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht



OHG .....	offene Handelsgesellschaft
OLG .....	Oberlandesgericht
OLGR .....	OLG-Report (mit Angabe des jeweiligen Gerichtsort, Zeitschrift)
RE .....	Rechtsentscheid
RG .....	Reichsgericht
Rn. ....	Randnummer
S. ....	Seite
s.u. ....	siehe unten
st.Rspr. ....	ständige Rechtsprechung
StGB .....	Strafgesetzbuch
u.a. ....	unter anderem
u.U. ....	unter Umständen
usw. ....	und so weiter
vgl. ....	vergleiche
WiStG .....	Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz)
WM .....	Wertpapiermitteilungen (Zeitschrift)
WoBindG .....	Wohnungsbindungsgesetz
WuM .....	Wohnungswirtschaft und Mietrecht (Zeitschrift)
z.B. ....	zum Beispiel
ZAP .....	Zeitschrift für die Anwaltspraxis (Zeitschrift)
ZGB .....	Zivilgesetzbuch DDR
ZMR .....	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZPO .....	Zivilprozessordnung



## 1. Begründung des Mietverhältnisses

Die inhaltliche *Gestaltung des Mietvertrages* ist sowohl bei der Wohnraummiete als auch der Geschäftsraummiete *einer der wichtigsten Punkte*, den der Vermieter zu beachten hat. In der Praxis wird der Vertragsgestaltung seitens der Vertragsparteien leider zu wenig Bedeutung beigemessen, was sich später oft als großer Fehler erweist.

Der Vermieter sollte wissen, dass das *Gesetz primär dem Schutz des Mieters* dient. Sofern auf vertragliche Regelungen im Mietvertrag verzichtet wird, gelten automatisch die gesetzlichen Regelungen, die den Interessen des Vermieters nicht Rechnung tragen. Der Vermieter sollte bedenken, dass der Abschluss eines Mietvertrages ein Dauerschuldverhältnis ist, das über Jahre hinweg die Beziehungen der Parteien regelt. Versäumnisse können nachträglich kaum mehr korrigiert werden. Die vorhandenen Gestaltungsspielräume muss der Vermieter deshalb unbedingt nutzen! Denken Sie als Vermieter an den Mietvertrag, bevor Sie vermieten!

Viele Vermieter kümmern sich zunächst darum, ein Mieter zu finden, bevor sie sich mit dem Mietvertrag auseinandersetzen. Dies hat jedoch Nachteile, da der Vermieter dadurch seine Position schwächt, wenn er erst jetzt wesentliche Fragen des Mietvertrages anspricht. Außerdem gerät der Vermieter unter Zeitdruck. Er muss nun schnellstmöglich ein Mietvertragsformular beschaffen und greift dann häufig zum erstbesten Vertragsformular, das er bekommen kann. Viele auf dem Markt erhältliche Mietverträge tragen die etwas irreführende Bezeichnung „Einheitsmietvertrag“. Irreführend deswegen, weil der Eindruck erweckt wird, dass diese Vordrucke eine Art „DIN-Mietvertrag“ seien. Dies ist unrichtig. Auch ein „Einheitsmietvertrag“ ist ein ganz normaler Formularvertrag. Viele Formulare überfordern die Vertragsparteien, insbesondere, wenn es darum geht, zahlreiche Lücken auszufüllen oder verschiedene Alternativen anzukreuzen. Empfehlenswert für Vermieter sind meist die vermietterfreundlichen Vertragsformulare der Haus- und Grundbesitzerverbände.

### 1.1. Vertragstypen

Der Vermieter muss zunächst klären, welchen *Typ* von Vertrag er schließt bzw. schließen möchte. Mietvertrag ist nicht gleich Mietvertrag. Einerseits gibt es Unterarten des Vertragstyps Mietvertrag, insbesondere den *Wohnraummietvertrag* und den *Geschäftsraummietvertrag*, andererseits auch eine Reihe von verwandten Vertragstypen, wie *Pacht* oder *Leihe*. Das Gesetz regelt diese Typen unterschiedlich, so dass je nach Vertragstyp auch unterschiedlicher Regelungsbedarf besteht.

Das vorliegende Skript setzt sich allein mit dem Wohnraum- bzw. Geschäftsraummietvertrag auseinander, so dass zunächst zu klären ist, wie diese beiden voneinander abzugrenzen sind, bzw. später welche Abgrenzungsprobleme zu verwandten Vertragstypen bestehen.

#### 1.1.1. Bedeutung der Abgrenzung Wohnraum-/Geschäftsraummiete

Es ist bereits eine entscheidende Weichenstellung in der Vertragsgestaltung für den Vermieter, ob ein Wohnraummietverhältnis oder ein Geschäftsraummietverhältnis vorliegt.

Die rechtlichen Bestimmungen für die Vermietung von Wohnräumen oder Geschäftsräumen sind von erheblichen Unterschieden geprägt. Im Wohnraummietrecht sind die Möglichkeiten der Vertragsgestaltung durch zwingende mietrechtliche Vorschriften stark eingeschränkt. Bei der Vermietung von Geschäftsräumen besteht dagegen die Möglichkeit, die Vertragsbedingungen weitgehend frei auszuhandeln. Im Gesetz wird der Geschäftsraummiete im Vergleich zur Wohnraummiete nur wenig Beachtung geschenkt. Während die Wohnraummiete eine hohe Regelungsdichte aufweist; §§ 549 – 577a BGB, sind der Geschäftsraummiete nur wenige Vorschriften gewidmet; §§ 578 – 580a BGB. Einengende Vorschriften, wie z.B. der Kündi-



gungsschutz bei unbefristeten Mietverhältnissen, gelten in der Geschäftsraummiete ebenso wenig, wie Beschränkungen bei der Mieterhöhung oder die Sozialklausel.

**MERKE:**

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass dem Vermieter bei der Geschäftsraummiete einen weit größerer Gestaltungsspielraum verbleibt als bei der Wohnraummiete.

**1.1.2. Kriterien der Abgrenzung Wohnraum-/Geschäftsraummiete**

Für die Abgrenzung und Zuordnung des jeweiligen Mietverhältnisses kommt es entscheidend auf den Nutzungszweck an.<sup>2</sup> *Abgrenzungskriterium ist die vertraglich vereinbarte private oder geschäftliche Nutzung.* Grundsätzlich fallen fast alle Mietverträge unter die Geschäftsraummiete, bei denen nicht die Vermietung von Wohnraum betroffen ist. Dies erfordert eine Definition der Begriffe Wohnraum und Geschäftsraum.

Der Begriff *Wohnraum* umfasst Räume, die zum Wohnen, also vor allem zum Schlafen, Essen, dauernde privater Nutzung bestimmt und Innenteil eines Gebäudes sind.<sup>3</sup>

Der Begriff *Geschäftsraum* umfasst Räume, die zu anderen als Wohnzwecken vermietet worden sind (Ladenräume, Lagerräume, Büros, Arztpraxen, Kanzleien, Fabrikationsräume, Garagen, Ställe, Scheunen, auch unbebaute Grundstücke usw.).<sup>4</sup>

**Beispiel:**

Die Parteien vereinbaren im Mietvertrag, dass die als Büro eingerichteten Räumlichkeiten im Haus des Vermieters als Wohnung vermietet werden. Wohnraummietverhältnis oder Geschäftsraummietverhältnis?

Es liegt ein Wohnraummietverhältnis vor, da es nicht auf Eignung der Mietsache zum Büro ankommt, sondern allein auf die vertragliche Vereinbarung des Nutzungszwecks, nämlich das Wohnen. Dies gilt selbst dann, wenn später der Mieter in Unkenntnis des Vermieters<sup>5</sup> einseitig die Räume als Büro nutzt.

**MERKE:**

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der im Mietvertrag *vereinbarte Zweck*, nicht die tatsächliche Nutzung.

**1.1.3. Abgrenzungsprobleme beim Mietvertrag**

Dennoch gibt es eine Reihe von Abgrenzungsproblemen zwischen den Vertragstypen<sup>6</sup>. Dies betrifft einerseits die Abgrenzung Miete zur Pacht, Miete zur Leihe und andererseits die Abgrenzung Wohnraummiete und Geschäftsraummiete bei teilgeschäftlicher Nutzung.

<sup>2</sup> Allein der Umstand, dass ein Wohnraummietvertragsformular benutzt wurde, spricht nicht dafür, dass auch ein Wohnraummietverhältnis begründet werden sollte, vgl. KG Berlin, KGR 1999, 346

<sup>3</sup> *Neuhaus*, Handbuch der Geschäftsraummiete, Rn. 14, *Schmidt-Futterer*, Vor § 535 BGB, Rn. 71

<sup>4</sup> *Neuhaus*, Handbuch der Geschäftsraummiete, Rn. 14, *Schmidt-Futterer*, Vor § 535 BGB, Rn. 78

<sup>5</sup> Bei längerer Duldung des vertragswidrigen Verhaltens durch den Vermieter, kann ansonsten im Einzelfall eine stillschweigende Vertragsänderung angenommen werden.

<sup>6</sup> Es können nicht alle Abgrenzungsprobleme dargestellt werden. Es gibt eine Vielzahl von weiteren Vertragstypen, wie z.B. die Verwahrung, §§ 688 ff. BGB (kein Nutzungsrecht; Obhutspflicht) und typengemischte Verträge § 311 Abs. 1 BGB (Übernachtung mit Frühstück)



### 1.1.3.1. Abgrenzung Miete – Pacht

Nach § 581 Abs. 2 BGB sind auf die Pacht mit Ausnahme Landpacht die Vorschriften über die Miete grundsätzlich entsprechend anzuwenden. Der Hauptunterschied zwischen Miete und Pacht besteht darin, dass der Pächter nicht nur zum Gebrauch der Sache berechtigt ist, sondern darüber hinaus die Befugnis hat, *aus der Sache selbst einen Ertrag* zu erzielen. Das Abgrenzungsproblem tritt besonders bei der Geschäftsraummietauf, bei der es indirekt auch um Gewinnerzielung beim Mieter geht. Die Abgrenzung hat praktische Bedeutung, weil trotz der Ähnlichkeit der Vertragstypen Miete und Pacht Unterschiede bestehen, was Folgen für den Regelungsbedarf für Vermieter bzw. Verpächter hat. Wichtige Unterschiede im Gesetz zwischen Miete und Pacht sind:

#### UNTERSCHIEDE:

- Pächter trifft die Unterhaltungspflicht für das überlassene Inventar; § 582 Abs. 1 BGB
- Pachtverträge sind trotz gesetzlich gleicher ½ jährlicher Kündigungsfrist nur zum Ende des Pachtjahres kündbar; Geschäftsraummietverträge zum Ende eines jeden ¼ Jahres; § 584 Abs. 1 BGB
- Bei Erlaubnisverweigerung zur Unterverpachtung hat der Pächter kein Kündigungsrecht; § 584a Abs. 1 BGB
- Beim Tod des Pächters sind nur dessen Erben zur außerordentlichen Kündigung berechtigt; § 584a Abs. 22 BGB
- Bei verspäteter Rückgabe der Pachtsache seitens des Pächters hängt die Höhe der Entschädigung, nicht nur von der Dauer der Vorenthaltung, sondern auch von der Nutzung ab; § 584b BGB

*Abgrenzungskriterium* zwischen Pacht und Miete, insbesondere der Geschäftsraummietauf ist es, ob neben der zur Verfügungsstellung der Räumlichkeit, *daneben andere Leistungen* erbracht werden, die geeignet sind, das Geschäft dauerhaft zu fördern.<sup>7</sup>

#### Beispiel:

Entgeltliche Überlassung von eingerichteten Hotels, Gaststätten, Werkstätten etc..

Entscheidend für die Annahme eines Pachtvertrages ist, ob die überlassenen Räumlichkeiten mit Einrichtung ausgestattet sind, die eine Gewinnerzielung ermöglichen. Der BGH lässt sogar bereits den Nachweis einer günstigen Bezugsquelle für Inventar oder die Bereitstellung eines Kredits zur Anschaffung genügen.<sup>8</sup>

#### CHECKLISTE:

- |  |                |
|--|----------------|
| - Überlassung Inventar zur Gewinnerzielung | = Pachtvertrag |
| - Beitrag zur Überlassung Inventar         | = Pachtvertrag |

### 1.1.3.2. Abgrenzung Miete – Leihe

Von der Vermietung und Verpachtung ist die Leihe zu unterscheiden, die im Wesentlichen durch die *Unentgeltlichkeit der Nutzung* durch den Entleiher gekennzeichnet ist; § 598 BGB. Wichtige Unterschiede im Gesetz zwischen Miete und Leihe sind:

<sup>7</sup> BGH WuM 1991, 1480; Schmidt-Futterer, Vor § 535 BGB, Rn. 135

<sup>8</sup> BGH WuM 1991, 1480; Schmidt-Futterer, Vor § 535 BGB, Rn. 135

**UNTERSCHIEDE:**

- Verleiher hat nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten; § 599 BGB
- Entleiher hat die gewöhnlichen Kosten der Erhaltung der Leihsache zu tragen; § 601 BGB
- Fehlt eine Regelung für die Dauer der Leihe und ergibt sich dieses auch nicht aus dem Zweck, so kann der Verleiher die Sache jederzeit zurückfordern; § 604 Abs. 3 BGB.
- Der Verleiher kann die Leihe kündigen, wenn er die verliehene Sache selbst benötigt, der Entleiher einen vertragswidrigen Gebrauch von der Sache macht oder der Entleiher stirbt; § 605 BGB.

*Abgrenzungskriterium* zwischen Miete und Leihe ist die *Unentgeltlichkeit*. Entgelt ist nicht gleichzusetzen mit Geld. Entgelt ist jede Gegenleistung, die der Mieter zu erbringen hat. Miete liegt auch dann vor, wenn der Mieter das Entgelt für die Überlassung der Sache in Form von Dienstleistungen, Werkleistungen oder Warenlieferungen zu erbringen hat. Auf die Höhe des Entgelts kommt es nicht an.

**Beispiel:**

Es wird zwischen den Parteien vereinbart, dass für die Überlassung der Räumlichkeiten lediglich die Betriebskosten zu tragen sind. Miete oder Leihe?

Es liegt ein Mietverhältnis vor, da eine Gegenleistung vorliegt, auf die Höhe kommt es nicht an.

**CHECKLISTE:**

Entgeltlichkeit der Gegenleistung in jeglicher Form = Mietvertrag

**1.1.3.3. Abgrenzung bei teilgeschäftlicher Nutzung, Mischmietverhältnis**

Besondere Probleme treten bei den Mischmietverhältnissen auf, also dann, wenn *gleichzeitig* Wohnräume und Geschäftsräume überlassen werden. Fraglich ist dabei stets, ob das Mietverhältnis *insgesamt* nach Wohnraum oder Geschäftsraummietrecht zu beurteilen ist. Im Hinblick auf die starken Preis- und Bestandsschutzvorschriften des Wohnraummietrechts ist diese Zuordnungsfrage von entscheidender Bedeutung.

*Abgrenzungskriterien* zwischen Wohnraummietvertrag und Geschäftsraummietvertrag beim Mischmietverhältnis sind:

- Vertragsbezeichnung
- Wille der Parteien,
- überwiegende Nutzungsart (Übergewichtstheorie)<sup>9</sup>

Im *Zweifelsfall* liegt ein Wohnraummietverhältnis vor, wenn trotz aller Abgrenzungskriterien weder eine überwiegende Wohnraum- noch Geschäftsraummiete vorliegt.<sup>10</sup>

**CHECKLISTE:**

- Vertragsbezeichnung:  
Welches Vertragsformular wird genutzt? Wird der Vertragstyp im Vertrag definiert?
- Parteiwille:  
Beschreibung im Vertragstext, Aufspaltung von Mietbeträgen, was dominiert?  
Vorverhandlungen (Schriftverkehr, Protokolle, Gespräche)
- Nutzung:  
Welcher Flächenanteil überwiegt? Investitionsschwerpunkt des Mieters?

<sup>9</sup> BGH WuM 1979, 14; OLG München ZMR 1995, 295; *Neuhaus*, Handbuch der Geschäftsraummiete, Rn. 20 ff. *Schmidt-Futterer*, Vor § 535 BGB, Rn. 83 ff.

<sup>10</sup> *Neuhaus*, Handbuch der Geschäftsraummiete, Rn. 23, *Schmidt-Futterer*, Vor § 535 BGB, Rn. 85

### 1.1.4. Zusammenfassung

Der Vermieter muss sich über die unterschiedlichen Vertragstypen im Klaren sein, bevor er zur Vermietung schreitet. Bereits die bloße Gewährung von Nebenleistungen bzw. die Erlaubnis, in den Räumen zu wohnen und zu arbeiten, hat erhebliche Auswirkungen auf das Vertragsverhältnis mit meist negativen Folgen für den Vermieter!

**TIPP:**

Der Vermieter sollte folgende *Faustregeln* beachten:

- Bei Geschäftsraummiete sich bewusst machen, dass Einrichtungsüberlassung bzw. bloße Hilfestellung zum Pachtvertrag führt.
- Bei Mietverhältnissen unterliegt ohne gesonderte Vereinbarung die unbedachte zusätzliche Gebrauchsüberlassung von Einrichtungsgegenständen nicht der Leihe sondern der Miete. Sofern Leihe gewollt, niemals Gegenleistungen vereinbaren.
- Bei teilgeschäftlicher Nutzung möglichst Mischmietverhältnisse vermeiden. Getrennte Mietverträge für Wohnraum und Geschäftsraum mit klarer Abgrenzung vorzugswürdig.

### 1.2. Auskünfte in der Vertragsanbahnung

Gleichgültig, ob Wohnraum oder Geschäftsraummiete, muss der Vermieter in der Vertragsanbahnungsphase seinen *Mieter sorgfältig auswählen*.

Der Satz „Drum prüfe wer sich ewig bindet“ gilt nicht nur für die Ehe oder die Lebenspartnerschaft, sondern auch und gerade für das Mietrecht beim Abschluss eines Mietvertrages. Die Erfahrung lehrt bedauerlicherweise, dass es nach dem Gesetz oft einfacher ist, sich von seinem Partner zu trennen, als von einem Mieter, sobald der Mietvertrag unterzeichnet und die Mietsache bezogen ist.

Während im Familienrecht lediglich ein Trennungsjahr einzuhalten ist, um den Scheidungsantrag zu stellen, gibt es für den Vermieter, sobald er sich von seinem Mieter trennen möchte, eine Vielzahl von rechtlichen und finanziellen Hürden besonders im Wohnraummietrecht.

Immer mehr Vermieter beklagen sich, dass die Zahlungsmoral ihrer Mieter laufend schlechter wird. Dies hat nicht nur objektive Gründe, wie z.B. schlechte Konjunktur, Verlust des Arbeitsplatzes oder Schicksalsschläge wie Krankheiten oder Scheidung. Zunehmend sind subjektive Gründe, wie etwa Zahlungsunwilligkeit, Verärgerung über die Mietsache oder über den Vermieter oder Mitmieter, entscheidend.

Die Beratungspraxis lehrt, dass gerade in der „Vertragsanbahnungsphase“ die entscheidenden Fehler gesetzt werden. Es ist unverständlich, dass Vermieter die Mietsache ohne entsprechende nähere Auskünfte an beliebige Personen vermieten, obwohl es sich bei Wohn- oder Geschäftsräumen unstreitig um einen erheblichen Vermögenswert handelt. Ein Kraftfahrzeug, ein vergleichsweise weniger wertvoller Vermögensgegenstand, würde niemand einem unbekanntem Dritten ohne entsprechende Auskünfte vermieten bzw. nur aushändigen.

Folgende Möglichkeiten sind dem Vermieter allgemein, d. h. gleichgültig um welches Mietverhältnis es sich handelt, im Vorfeld zu empfehlen:

#### 1.2.1. Klärung Mieteridentität

Die Feststellung der Identität des Mieters als späteren Vertragspartner und Schuldner des Vermieters ist zur Sicherung der eigenen Forderungen unverzichtbar. Wer als Vermieter nicht über geprüfte persönliche Daten seines Mieters verfügt, hat schon eine große und häufig unüberwindbare Hürde bei der Sicherung späterer eigener Forderungen geschaffen.

Der potentielle Mieter muss sich mit einem gültigen *Personalausweis* oder *Reisepass* identifizieren. Die dort ausgewiesenen Daten müssen für den Vermieter sicher sein, um keine Überraschungen zu erleben. Andere Dokumente, wie Führerschein, Studentenausweis, etc. sollten gar nicht erst akzeptiert werden. Bei ausländischen Mietinteressenten sollte die Aufenthaltserlaubnis vorgelegt werden.

Bei Vermietungen an Unternehmen sollte unbedingt zusätzlich ein *aktueller Handelsregisterauszug* verlangt werden.

Bei Vermietungen an eingetragene Vereine ist ein *aktueller Vereinsregisterauszug* vorzulegen.

Aus den beiden letztgenannten Auszügen kann der Vermieter entnehmen, ob die gemachten Angaben zum Unternehmen bzw. zum Verein korrekt sind und vor allem, wer z.B. persönlich haftender Gesellschafter, Geschäftsführer oder Vereinsvorstand ist.

**TIPP:**

Identität des Mieters sichern, ansonsten können später keine Rechte durchgesetzt werden. Es besteht die Gefahr, dass rechtserhebliche Erklärungen, wie z.B. Mieterhöhung, Kündigung, nicht zustellbar sind oder an die falsche Person gerichtet werden, so dass diese wirkungslos bleiben. Dies kann fatale Kostenfolgen haben!

**1.2.2. Einholung Mieterselbstauskunft:**

Die Mieterselbstauskunft ist empfehlenswert. Die Selbstauskunft sollte seitens des Vermieters vom Mieter schriftlich eingefordert werden. Besonders Fragen nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Mietinteressenten sind wichtig und zulässig. Einbezogen werden sollten auch Fragen zu Vollstreckungsmaßnahmen. Keinesfalls sollte die Frage nach aktuellen Verbraucherinsolvenzverfahren oder Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen fehlen.

Der Mietinteressent kann innerhalb der Mieterselbstauskunft zusätzlich aufgefordert werden, eine Eigenauskunft der Schufa sowie einer Bank beizubringen.

**CHECKLISTE:**

- Komplette ausgefüllte Selbstauskunft des Mieters unbedingt *vor* Vertragsabschluss *und* Übergabe der Schlüssel einholen.
- *Keine Unterzeichnung* des Mietvertrags oder Zusage eines Mietvertrages, *bevor* die Selbstauskunft des Mieters ausreichend *geprüft* werden konnte.
- Selbstauskunft des Mieters ist von *allen* Mietern auszufüllen *und* zu *unterzeichnen* (auch Ehegatten!).
- Selbstauskunft des Mieters ist *vollständig* auszufüllen, bei fehlenden Angaben nachfordern.
- Angaben in der Selbstauskunft des Mieters *komplett* überprüfen. Verdienstnachweis (aktuell) vom Mieter vorlegen lassen.
- Ggf. weitere Auskünfte (Bankauskunftersuchen/Schufa-Auskunft) einholen.
- Selbstauskunft des Mieters *nicht durch eigene Angaben* auf dem Formular entwerfen (Beweiswert!).
- Vorstellungsgespräch mit Mietern *persönlich* ggf. unter *Hinzuziehung von Zeugen* führen.
- Vorstellungsgespräch evtl. *in den Räumlichkeiten des Mieters* führen, um Eindruck von der Pflege der bisherigen Wohnung zu erlangen (aber niemals Verträge dort unterzeichnen, Gefahr: Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften; § 312 BGB).

**TIPP:**

Weigert sich der Mieter, eine Selbstauskunft auszufüllen oder einen Teil der Fragen zu beantworten, sollte man als Vermieter auf den Abschluss eines Mietvertrages verzichten. Sofern ein Mieter Probleme mit der Beantwortung derartiger harmloser Fragen hat, ist damit zu rechnen, dass der Vermieter auch später mit diesem Mieter Probleme bekommen wird.

**1.2.3. Einholung Mieter Schufa-Auskunft**

Der Vermieter kann grundsätzlich die Schufa nicht direkt anrufen, obwohl diese Auskunft äußerst hilfreich sein kann. Diese Problematik kann der Vermieter beim Schufa-Auskunftsbegehren dadurch umgehen, dass er vom Mietinteressent eine *schriftliche Eigenauskunft der Schufa* fordert. Eine mündliche Auskunft des Mieters in der Schufa-Geschäftsstelle ist zwar kostenlos möglich, bringt aber dem Vermieter nichts!

Für die Anforderung der Eigenauskunft gibt es eigene Formulare bei der Schufa, die auch unter [www.schufa.de](http://www.schufa.de) abrufbar sind.

Sofern bei der Schufa-Auskunft keine negativen Einträge festgestellt werden können, dürfte der Mietinteressent oft zahlungsfähig sein. Auf folgende Merkmale ist innerhalb der Schufa-Auskunft besonders zu achten:

**CHECKLISTE:**

- Gekündigtes Girokonto
- Vertragskündigung wegen verspäteter Ratenzahlung für einen Kredit
- Unwidersprochener gerichtliche Mahnbescheid
- Zwangsvollstreckung
- Eidesstattliche Versicherung
- Fruchtlöse Pfändung

**TIPP:**

Vermietern ist zu empfehlen, nicht auf eine Schufa-Auskunft zu verzichten. Die Informationsquelle ist, auch wenn Fehler vorkommen können, hilfreich. Auch der Mieter, der letztendlich die Schufa-Auskunft einfordert, hat so die Möglichkeit, über sich selbst Auskunft zu bekommen und kann entsprechende Fehler evtl. korrigieren. Letztlich ist auch der Kostenaufwand nicht sehr hoch. Nähere Informationen unter [www.schufa.de](http://www.schufa.de) erhältlich.

**1.2.4. Einholung Bankauskunft**

Bei Kreditinstituten ist es möglich, eine Bankauskunft auf der Grundlage der „*Grundsätze für die Durchführung des Bankauskunftsverfahrens*“ zwischen Kreditinstituten zu erhalten.

Dies ist aber nur bei Geschäftsraummieter möglich, so lange der Mietinteressent nicht ausdrücklich widerspricht. In der Praxis gewähren Banken aber dennoch selten eine Bankauskunft ohne ausdrückliche Zustimmung des Betroffenen.

Die Bankauskunft kann vom Vermieter beim eigenen Geldinstitut über den späteren Mieter beantragt werden.

Bei Wohnungsmieter scheidet eine Bankauskunft aus, da derartige Auskünfte seitens des Kreditinstituts immer nur gewährt werden können, wenn die betroffene Person vorher der Bank hierzu ausdrücklich eine Ermächtigung erteilt.



### 1.2.5. Einsichtnahme Schuldnerverzeichnis

Der Vermieter hat die Möglichkeit, eine *Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis* einzuholen; das Schuldnerverzeichnis wird bei dem jeweils für den Wohnsitz/Geschäftssitz des Mietinteressenten zuständigen Amtsgericht geführt. Eingetragen sind dort Personen oder Firmen, die die eidesstattliche Versicherung (früher: Offenbarungseid) abgegeben haben oder gegen die Haft angeordnet ist, um die Abgabe der eidesstattlichen Versicherung zu erzwingen, die in- zwischen Ergänzung zur eidesstattlichen Versicherung abgegeben haben oder gegen die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wurde.

Die Informationen aus dem Schuldnerverzeichnis darf das Amtsgericht nur nach Maßgabe des § 915 Abs. 3 ZPO erteilen, „um wirtschaftliche Nachteile abzuwenden, die daraus entstehen können, dass Schuldner ihrer Zahlungsverpflichtung nicht nachkommen“. Vermieter sollten unter Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen unter Darlegung der Vermietungsabsicht schriftlich Auskünfte aus dem Schuldnerverzeichnis verlangen.

#### **TIPP:**

Bitte beachten Sie, dass das Schuldnerverzeichnis seine Tücken hat. Es ist manchmal für den Vermieter nicht einfach, festzustellen, welches Amtsgericht für den Wohnort/Sitz zuständig ist. Des weiteren sollte man wissen, dass die Amtsgerichte untereinander die Daten aus dem Schuldnerverzeichnis nicht austauschen und es leider kein zentrales Schuldnerverzeichnis gibt. Die Praxis zeigt, dass gerade nicht zahlungsfähige Mieter des öfteren (nicht ohne Grund) ihre Adresse wechseln müssen. Der Vermieter müsste daher auch die älteren Adressen kennen, um beim jeweiligen Amtsgericht bzw. Zweigstelle nachfragen zu können. Dies ist notwendig, da die Daten zwischen den Amtsgerichten untereinander nicht weitergegeben werden.

Vermietern ist zu empfehlen, auch alte Adressen der Mieter der letzten drei Jahre zu ermitteln und bei den jeweiligen Amtsgerichten bzw. Zweigstellen anzufragen.

Weitere Schwäche des Schuldnerverzeichnisses ist es, dass dort nur Eintragungen für die letzten 3 Jahre vorhanden sind. So lange noch keine Eintragung im Schuldnerverzeichnis stattgefunden hat, weil aktuelle Zahlungsschwierigkeiten vorliegen, so sind auch diese noch nicht verzeichnet!

### 1.2.6. Sonstige Möglichkeiten

Dem Vermieter sind keine Grenzen gesetzt, Auskünfte einzuholen. Allerdings sind diese häufig unzureichend, ungenau bzw. teuer.

Zur Informationsbeschaffung kann der Vermieter auch bei seriösen Wirtschaftsauskunftsdateien Bonitätsauskünfte einholen. Dies ist regelmäßig mit Kosten verbunden, weshalb dies meistens nur bei Geschäftsraummietverträgen sinnvoll ist.

Die Bonitätsauskünfte enthalten regelmäßig Angaben zu Handelsregistereintragungen, Kapitalausstattung, Vermögens-, Haftungs- und Inhaberverhältnissen etc.. Diese Wirtschaftsauskünfte erleichtern das mühsame Zusammensuchen aus einzelnen Registern.

Empfehlenswert sind auch persönliche Erkundigungen über den Mietinteressenten bei dessen Arbeitgeber, Geschäftspartnern, gegenwärtigen Vermietern oder Vorvermietern.

#### **TIPP:**

Vermieter sollten wissen, dass Äußerungen des gegenwärtigen Vermieters/Vorvermieters nur mit Vorsicht zu genießen sind. Meist ist ein derartiger Vermieter heilfroh, den unliebsamen Mieter loszuwerden („wegloben“), weshalb dieser über schlechte Erfahrungen freiwillig kaum berichten wird. Unabhängige Quellen sind daher vorzugswürdig.

### **1.2.7. Zusammenfassung**

Vermietern ist neben der Feststellung der Identität zu empfehlen, eine entsprechende Selbstauskunft zu fordern und diese auch zu überprüfen.

Vorteil der Selbstauskunft ist es, dass der Vermieter die Möglichkeit bekommt, schon im Rahmen der Vertragsanbahnung von einem „unsicheren Mietinteressenten“ Abstand zu nehmen. Dies bleibt in der Regel ohne rechtliche Konsequenzen. Grundsätzlich gilt Vertragsfreiheit, so dass der Entscheidungsspielraum des Vermieters nicht eingeschränkt ist.

Die Gefahr, wegen eines Abbruchs bei Vertragsverhandlungen einer Vertrauenshaftung aus Verschulden bei Vertragsschluss, §§ 280, 311 Abs. 2, 3 BGB, ausgesetzt zu sein, ist eher gering.

Der Vermieter hat zudem die Möglichkeit, bei *falschen Auskünften* auf zulässige Fragen den Mietvertrag wegen *arglistiger Täuschung anzufechten* oder *fristlos zu kündigen*. Liegt eine Täuschung des Vermieters durch den Mieter vor, empfiehlt es sich, neben einer Anfechtung wegen arglistiger Täuschung den Mietvertrag vorsorglich auch fristlos zu kündigen. In der Rechtsprechung wird die teilweise Auffassung vertreten, dass eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung nur vor Überlassung der Mietsache in Betracht kommt<sup>11</sup>. Danach sei nur noch eine außerordentlich fristlose Kündigung möglich.

Es ist aber darauf zu achten, dass nicht jede falsche Auskunft zur Anfechtung bzw. fristlosen Kündigung berechtigt. Grundsätzlich stellt die unrichtige Beantwortung nur dann einen Anfechtungsgrund dar, wenn die Frage zulässig war und die falsche Beantwortung von wesentlicher Bedeutung für das Mietverhältnis ist. Sofern die oben genannten Grundsätze eingehalten werden, besteht diese Problematik nicht.

## **1.3. Form des Mietvertrages**

### **1.3.1. Grundsatz**

Der Mietvertrag bedarf für seine Wirksamkeit grundsätzlich keiner besonderen Form, er kann sogar durch konkludente Handlung zu Stande kommen. Entscheidend ist allein die Überlassung einer Sache und die Entgegennahme des Entgelts für die Überlassung, ferner eine Einigung über den Zeitpunkt des Beginns. Haben die Parteien selbst keine weitere Regelung getroffen, gelten insoweit die gesetzlichen Vorschriften über das Mietrecht; § 535 ff. BGB.

Ein Zwang zur notariellen Beurkundung kann sich aus § 311b Abs. 1 BGB ergeben, wenn sich eine Partei verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu erwerben oder zu übertragen. Gleiches gilt, wenn dem Mieter ein Vorkaufsrecht im Mietvertrag eingeräumt werden soll.

### **1.3.2. Schriftform**

Wird dagegen ein Mietvertrag für Wohnraum über *längere Zeit als 1 Jahr nicht in Schriftform* geschlossen, *gilt* er für *unbestimmte Zeit*; § 550 Abs. 1 Satz 1 BGB. Durch die Verweisung in § 578 Abs. 1 und 2 BGB ist die Anwendbarkeit der Schriftform auf die Miete von Grundstücken und anderen Räumen sichergestellt, somit auch auf die Geschäftsraummiete.

Die Beachtung des Schriftformerfordernisses ist zwingend und kann nicht von den Parteien des Mietvertrages ausgeschlossen werden. Die Frist wird vom Beginn des Mietverhältnisses ab gerechnet, nicht etwa vom Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses.

Auch nachträgliche *Ergänzungen* und *Zusätze unterliegen dem Schriftformerfordernis*.

Die Anforderungen an die gesetzliche Schriftform sind in § 126 BGB geregelt. Bei einem Mietvertrag muss die Unterzeichnung der Parteien auf der selben Urkunde erfolgen. Bei Personenmehrheiten auf einer Vertragsseite müssen deshalb *alle* der im Mietvertrag als Vermieter oder Mieter angeführten Personen unterschreiben.

---

<sup>11</sup> Anfechtung nach Übergabe AG Hamburg NJW-RR 1998, 809, LG Mannheim ZMR 1965, 239: Kündigung nach Übergabe LG Wuppertal WuM 1999, 39



Es ist zu empfehlen, sowohl auf Vermieter als auch Mieterseite die Stellvertretungsverhältnisse („Stellvertretungskette“) offen zu legen, da zur Wahrung der Schriftform der Vertragspartner entnehmen können muss, wer in welcher Funktion und für wen bei Vertragsabschluß gehandelt hat<sup>12</sup>.

Werden über den Mietvertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen, genügt es nach § 126 Abs. 2 Satz 2 BGB, wenn jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet.

**MERKE:**

Der Schriftform unterliegen *sämtliche* Vereinbarungen der Mietvertragsparteien, die nach der Vorstellung der Vertragsparteien zum Mietvertrag gehören sollen. Wann die Schriftform eingehalten ist, ist nach der Rechtssprechung zu beurteilen, die sich gewandelt hat.

**1.3.2.1. Alte Ansicht des BGH**

In der Vergangenheit war, ausgehend von einer BGH-Entscheidung aus dem Jahre 1963<sup>13</sup> von folgenden strengen Anforderungen auszugehen:

Die Schriftform ist beim Mietvertragsabschluß nur dann eingehalten, wenn sämtliche Schriftstücke (Textseiten, Blätter, Pläne, Baubeschreibung, Hausordnung, Betriebskostenaufstellung, Zusatzvereinbarung etc.), die den wesentlichen Inhalt des Mietverhältnisses bilden, so zu einer festen körperlichen Einheit verbunden worden sind, dass diese Verbindung nur mit Gewalt bzw. unter Hinterlassung von Spuren der Gewaltanwendung wieder aufgelöst werden kann (z.B. durch Ösen, Nieten oder Schnurbindung).

**1.3.2.2. Neue Ansicht des BGH**

Diese alte BGH-Rechtssprechung bedeutete, dass eine Bezugnahme auf andere Schriftstücke grundsätzlich nicht zulässig war. Um dem Schriftformerfordernis genüge zu tun, mussten die Anlagen beigelegt und mit dem Mietvertrag fest verbunden werden. Seit einer Entscheidung des BGH vom 24.09.1997<sup>14</sup> wurde diese Rechtssprechung aufgelockert (*Auflockerungsrechtssprechung*). Die Rechtssprechung geht nunmehr wohl weitgehend davon aus, dass die Einheit der Urkunde auch durch die fortlaufende Paginierung, fortlaufende Nummerierung der einzelnen Bestimmungen, einheitliche grafische Gestaltung und den inhaltlichen Zusammenhang des Textes gewahrt werden kann.<sup>15</sup> Werden dem Mietvertrag besondere Anlagen beigelegt (Pläne des Mietobjekts), so genügt allerdings der Verweis darauf im Urkundentext noch nicht dem Schriftformerfordernis; denn insoweit fehlt es an der Einheitlichkeit der Gestaltung<sup>16</sup>. In derartigen Fällen müssen die „Anlagen“ des Mietvertrages entweder in den Vertragstext eingefügt (etwa durch einkopieren an der entsprechenden Stelle des Mietvertrags), oder mit dem Vertrag insgesamt fest verbunden oder selbst unterschrieben werden<sup>17</sup>. Hier von gibt es auch Ausnahmen, wenn den Anlagen kein eigener Erklärungsinhalt zukommt, sondern sie lediglich bereits in Form des gültig abgeschlossenen Mietvertrags enthaltenen Regelungen verdeutlichen sollen<sup>18</sup>. Es ist aber nicht empfehlenswert, sich auf diese Ausnahmen zu verlassen.

<sup>12</sup> Kraemer NZM 2002, 465, 471

<sup>13</sup> BGH WuM 1963, 172

<sup>14</sup> BGH WuM 1997, 667

<sup>15</sup> BGH NJW 1998, 58, BGH NJW 1997, 2182, 58, BGH NJW 1997, 2182; OLG Naumburg ZMR 1997, 636

<sup>16</sup> LG Erfurt NZM 2000, 277; OLG Naumburg WuM 2000, 671, a.A. KG GE 1999, Seite 569

<sup>17</sup> BGH NZM 2000, 907, BGH NJW 2000, 354; BGH NZM 2002, 20; OLG Köln NZM 1999, 619

<sup>18</sup> BGH NZM 2001, 43; KG Berlin GE 2001, 1402

### 1.3.3. Formmangel

Wird die Schriftform im Mietvertrag nicht eingehalten, so gilt der Mietvertrag als für *unbestimmte* Zeit geschlossen und kann von jeder Partei grundsätzlich unter *Einhaltung der gesetzlichen Frist* vorzeitig *gekündigt* werden, nicht jedoch für eine frühere Zeit als zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Mietgegenstandes; § 550 BGB.

Halten die Mietvertragsparteien bei langfristigen Mietverträgen die gesetzliche Schriftform nicht ein, besteht somit das Risiko (je nach Interessenlage aber auch die Chance) einer vorzeitigen Kündigung. Der Mietvertrag ist danach in Abweichung von § 125 BGB, wonach die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform zur Unwirksamkeit des Vertrages führt, grundsätzlich wirksam und nur vorzeitig kündbar! Bedeutung können Formmängel somit im Wohnraummietrecht bei Zeitmietverträgen und Kündigungsausschlussvereinbarungen haben.

#### **TIPP:**

Der Vermieter sollte *kein Risiko* eingehen, deshalb sollte beim Abschluss von langfristigen Mietverträgen weiterhin unbedingt dafür Sorge getragen werden, dass alle wesentlichen Bestandteile des Mietvertrages zu einer festen körperlichen Einheit verbunden werden.

Dies gilt insbesondere, wenn sich der Inhalt des Mietverhältnisses teilweise erst aus den Vertragsanlagen erschließt. Der Vermieter geht bei Nichtbeachtung der Schriftform erhebliche Risiken ein, insbesondere wenn in der Vorbereitung auf das Mietverhältnis finanzielle Investitionen (z.B. Ausbau Objekt nach Wunsch Mieter) erfolgt sind, die sich durch einen langfristigen Mietvertrag amortisieren sollen.

Der Vermieter sollte sicherheitshalber bei Nachträgen zum Mietvertrag, aller vorherigen Nachträge aufzählen und auf dem Hauptmietvertrag vermerken und unterzeichnen lassen.

Der Vermieter sollte die Schriftform bei der Konstituierung und Abänderung von Mietverträgen jeglicher Art schon aus Gründen der Beweissicherung und der Vertragssicherheit stets und ausnahmslos einhalten.

### 1.3.4. Schriftformvereinbarungen

Häufig vereinbaren die Mietvertragsparteien unabhängig vom Geltungsbereich des § 550 BGB, dass für den Mietvertrag die Schriftform gelten soll. Diese Schriftformvereinbarungen werden regelmäßig vertraglich auch auf Nebenabreden und Vertragsänderungen ausgedehnt. Vermieter und Mieter *überschätzen* jedoch häufig die Bedeutung dieser Schriftformvereinbarungen. Mündliche Vereinbarungen sind deshalb nicht unwirksam. Die Klauseln begründen lediglich eine Verpflichtung zur Einhaltung der Schriftform, falls man diese Klauseln selbst nicht ohnehin als unwirksam erachtet<sup>19</sup>.

In der Praxis kommt es regelmäßig vor, dass die Vertragsparteien formfreie Änderungen- und Zusatzvereinbarungen treffen, obwohl der Mietvertrag hierfür die Schriftform vorsieht. Wenn die Parteien sich über die Verbindlichkeit der mündlichen Abrede einig waren, wird in der Regel davon auszugehen sein, dass sie die Schriftform zumindest insoweit – konkludent – abbedingen wollten. Dies ist nämlich auch formlos möglich<sup>20</sup>.

#### **Beispiel:**

*„Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform“.*

<sup>19</sup> wegen § 307 Abs. 1 BGB im Formularmietvertrag kritisch, da beim Mieter Eindruck erweckt wird, dass mündliche Abreden immer unwirksam sind.

<sup>20</sup> BGH NJW 1991, 1750

Allerdings bieten wirksam vereinbarte Schriftformklauseln zumindest einen Mindestschutz, da der Mietvertrag regelmäßig die Vermutung der Vollständigkeit für sich hat. Deshalb hat diejenige Partei, die sich auf Abreden außerhalb des schriftlichen Vertrags beruft, diese Vermutung zu widerlegen<sup>21</sup>

**TIPP:**

Der Vermieter sollte sich nicht auf Unwägbarkeiten einlassen. Für sämtliche Nebenabsprachen oder Vertragsänderungen sollte allein schon aus Beweisgründen, diese schriftlich festgehalten werden. Im Hinblick auf die gesetzliche Schriftform des § 550 BGB kann von derartigen mündlichen Vereinbarungen ohnehin nur abgeraten werden, da Kündigungsmöglichkeiten für den Mieter produziert werden.

**1.3.5. Heilung des Schriftformfehlers**

Bei Nichteinhaltung der mietvertraglichen Schriftform *genügt* es zur Heilung *nicht* etwa, dass eine Vertragspartei *einseitig* die körperliche Verbindung der einzelnen Mietvertragsblätter nachträglich herstellt, denn die Form muss bereits *bei der Vertragsunterzeichnung* eingehalten werden. Es ist vielmehr erforderlich, den Mietvertrag nach Herstellung der körperlichen Verbindung von *beiden* Vertragsparteien noch einmal unterzeichnen zu lassen. Die Heilung der Schriftform wirkt *ex tunc*. Durch die Nachholung der Schriftform gilt der Mietvertrag also von Anfang an als der Schriftform unterliegend.

**TIPP:**

Der Vermieter sollte bei dem Versuch der Heilung der Schriftform behutsam vorgehen. Es besteht die Gefahr, dass „schlafende Hunde“ beim Mieter geweckt werden. Wird der Mieter auf das Problem aufmerksam gemacht, kann dieser die Situation nutzen und tatsächlich kündigen.

**1.4. Wohnraummietvertrag, notwendiger und sachgerechter Inhalt**

Die Vertragsgestaltung beim Mietvertrag ist, gleichgültig ob es sich um einen Wohnraummietvertrag oder um einen Geschäftsräummietvertrag handelt, eine hohe Kunst. Man könnte meinen, dass mit der Festlegung der Vertragsparteien, der Mietsache und der Miete eine ausreichende vertragliche Grundlage geschaffen wird. Vermieter sollten sich mit einem derartigen „Minimalstandard“ nicht begnügen. Sicherlich ist es richtig, dass das Gesetz in den §§ 535 ff. BGB eingehende Regelungen zum Mietrecht, speziell zum Wohnraummietrecht getroffen hat. Der Vermieter muss sich dann aber auch im Klaren sein, dass das Mietrecht hauptsächlich ein Mieterschutzrecht ist bzw. nicht alle notwendigen Regelungsgegenstände trotz Mietrechtsreform regelt<sup>22</sup>.

Die Kunst der Vertragsgestaltung liegt einerseits darin, den Regelungsbedarf zwischen den Parteien zu erkennen, andererseits die noch verbleibenden Spielräume, die das Gesetz belässt, zu finden und wirksam zu regeln. Eines der Hauptprobleme für den Vermieter ist es, nicht nur bestimmte Klauseln zu entwerfen, sondern diese auch wirksam zu formulieren.

<sup>21</sup> BGH NJW 1985, 2329

<sup>22</sup> Man denke nur in diesem Zusammenhang an das höchst strittige Thema der Schönheitsreparaturen, das der Mietrechtsreformgesetzgeber ungelöst gelassen hat.



In der Praxis kommt es hierbei immer wieder zu Konflikten, da nahezu jeder Mietvertrag als Allgemeine Geschäftsbedingung zu sehen ist. Nicht zuletzt ein Problem deshalb, weil Formularmietverträge weit verbreitet sind und selbst der beste Formularmietvertrag an seine Grenzen stößt, wenn der Vermieter ohne Gespür für die gesetzlichen Regelungen versucht, durch Zusätze oder handschriftliche Anmerkungen einseitig Regelungen zu seinen Gunsten zu treffen. Hierbei sind diese Klauseln seit 01.01.2002 an den §§ 305 ff.<sup>23</sup> BGB zu messen.

*Allgemeine Geschäftsbedingungen* sind gemäß § 305 Abs. 1 BGB alle für eine Vielzahl von Verträgen *vorformulierten* Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrages stellt. Maßstab für die Wirksamkeit sind die §§ 305 – 310 BGB.

*Individualvereinbarungen* liegen vor, wenn die Vertragsbedingungen zwischen den Parteien *im einzelnen ausgehandelt*<sup>24</sup> sind, wofür die vorgeschlagene Regelung *ernsthaft zur Disposition* gestellt werden muss. Maßstab für deren Wirksamkeit sind insbesondere § 138 BGB, der sittenwidrige und wucherische Verträge verbietet und gesetzliche Verbote wegen § 134 BGB.

Bei der *Zuordnung* als Allgemeine Geschäftsbedingungen ist es gleichgültig, ob die Bestimmungen einen äußerlich gesonderten Bestandteil des Mietvertrages bilden oder in die Vertragsurkunde selbst aufgenommen werden, welchen Umfang sie haben, in welcher Schrift sie verfasst sind und welche Form der Vertrag hat.

So stellen beispielsweise vordruckte Klauseln eines *Formularmietvertrages* in der Regel Allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne der genannten Vorschrift dar. Dies gilt auch dann, wenn in einem Vordruck von zwei Alternativen lediglich eine anzukreuzen bzw. durchzustreichen ist, unselbständige Ergänzungen in ergänzungsbedürftigen Formularen eingetragen werden<sup>25</sup>, Leerräume durch vorgegebene Alternativen auszufüllen sind<sup>26</sup> und ein vorformulierter Vorschlag zugefügt ist, der durch die Gestaltung des Formulars im Vordergrund steht und die andere Wahlmöglichkeit überlagert<sup>27</sup>.

Keine Allgemeinen Geschäftsbedingungen liegen vor, wenn der Formularmietvertrag lediglich offene Stellen enthält, die vom Vertragspartner nach seiner freien Entscheidung als selbständige Ergänzung auszufüllen sind und vom Verwender keine vorformulierten Entscheidungsvorschläge hinzugefügt wurden<sup>28</sup>.

Der Vermieter sollte aber vorsichtig sein, denn solche Zusätze werden dann wieder als Allgemeine Geschäftsbedingungen angesehen, wenn sie für eine „*Vielzahl von Verwendungen*“ im Sinne des § 305 Abs. 1 Satz 2 BGB bestimmt sind, wobei die Rechtsprechung für eine Vielzahl bereits *drei bis fünf* Verwendungen ausreichen lässt<sup>29</sup>.

Weiterhin ist zu beachten, dass die §§ 305 ff. BGB auch schon bei der *ersten Verwendung* angewendet werden, wenn der Zusatz für weitere Verwendungen vorgesehen ist<sup>30</sup>.

---

<sup>23</sup> früher AGBG

<sup>24</sup> „Aushandeln“ bedeutet mehr als bloßes Verhandeln. Es muss Gestaltungsfreiheit gewährt werden.

<sup>25</sup> BGH DWW 1994, 248

<sup>26</sup> BGH NJW 1992, 503

<sup>27</sup> BGH NJW 1996, 1208

<sup>28</sup> BGH NJW 1996, 1208

<sup>29</sup> BGH NJW 1981, 2344

<sup>30</sup> OLG Stuttgart NJW 1979, 223



Voraussetzung für eine Individualvereinbarung ist deshalb, dass die Ergänzung nicht schon vorher verwendet wurde und bei Mietvertragsschluss auch nicht beabsichtigt war, sie häufiger zu verwenden. Benutzt ein Vermieter z.B. mehrfach den selbst entworfenen hand- oder maschinenschriftlichen Mietvertrag oder fügt er dem Formularvertrag einen solchen als Zusatzvertrag hinzu, gelten seine Vertragsbedingungen als Allgemeine Geschäftsbedingungen und er selbst als Verwender dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen, wobei es nicht auf die Wort-, sondern lediglich auf die Inhaltsgleichheit der Verwendung ankommt<sup>31</sup>

**MERKE:**

Im Zweifel ist der Vermieter als Verwender dafür darlegungs- und beweispflichtig, dass eine Vereinbarung im Mietvertrag ausgehandelt worden ist, also zur Disposition des Mieters gestellt worden ist und echte Verhandlungsbereitschaft des Vermieters gegeben war<sup>32</sup>. Weder das hand- oder maschinenschriftliche Abschreiben eines vorgedruckten Vertragsformulars noch eine in einem Formular Mietvertrag oder in Form einer gesonderten Vereinbarung erfolgter Hinweis, dass die Bestimmungen „ mit dem Mieter besprochen und von ihm ausdrücklich anerkannt worden sind“, macht die Vereinbarung zu einer Individualvereinbarung<sup>33</sup>.

Die *Rechtsfolgen der Unwirksamkeit* von Formulklauseln im Mietvertrag regelt § 306 BGB. Gemäß § 306 Abs. 1 BGB wird bestimmt, dass der Mietvertrag trotz Unwirksamkeit einzelner Klauseln grundsätzlich wirksam bleibt, das Mietvertragsverhältnis zwischen den Parteien also weiter besteht.

Gemäß § 306 Abs. 2 BGB gilt anstelle der unwirksamen Formularvereinbarung die gesetzliche Regelung. Dies erfolgt automatisch.

Die häufig in der Praxis zu findenden Versuche, eine Reduzierung des Inhalts einer unwirksamen Klausel auf einen *gerade noch zulässigen Inhalt* durch eine sogenannte „*Geltungserhaltende Reduktion*“ wurde von der Rechtssprechung mehrfach abgelehnt<sup>34</sup>. Wegen des Verbotes der geltungserhaltenden Reduktion ist auch eine Bestimmung im Mietvertrag, wonach im Falle der Unwirksamkeit nicht die gesetzliche Regelung, sondern eine Regelung maßgebend sein soll, deren wirtschaftlichen Erfolg dem der unwirksamen Klausel soweit wie möglich entspricht, sogenannte *salvatorische Klausel*, wegen Verstoßes gegen § 306 Abs. 2 BGB unwirksam. Es besteht ein Umgehungsverbot; § 306a BGB.

Nicht nur bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen, sondern auch bei Individualvereinbarungen gibt es Grenzen. Selbst wenn eine Individualvereinbarung vorliegt, so darf diese nicht gegen zwingende gesetzliche Regelungen verstoßen. Insbesondere im Wohnraummietrecht ist an zahlreichen Stellen eine derartige zwingende Gestaltung durch den Satz „*Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam*“, ausdrücklich vorgegeben. Aber auch soweit Individualvereinbarungen eine erhebliche Einschränkung des dispositiven Rechtes enthalten, können sie im übrigen auch wegen Sittenwidrigkeit nach § 138 BGB oder Unbilligkeit nach § 242 BGB unwirksam sein.

<sup>31</sup> BGH NJW 1992, 2283

<sup>32</sup> BGH NJW-RR 1987, 144; LG Saarbrücken NZM 2000, 1180

<sup>33</sup> OLG Hamm RE NJW 1981, 1049

<sup>34</sup> BGH NJW 1984, 48; BGH NJW 1985, 319; BGH NJW 1989, 2247

**TIPP:**

Vermieter sollten folgendes beachten:

1. Verwendung von *vermieterfreundlichen* Vertragsformularen, die von Haus und Grundbesitzervereinen herausgegeben werden.
2. Verwendung *aktueller* Formularmietverträge, da höchste Vorsicht geboten ist mit älteren Exemplaren. Bei nahezu allen Formularmietverträgen ist ein Hinweis auf das Herstellungsdatum enthalten. Niemals Mietverträge aus dem Jahre vor 2004 in Gebrauch nehmen. Nahezu jeder Vordruck enthält einen Hinweis auf seine Entstehung, z.B. 05.99 für Mai 1999.
3. Bei Formularmietverträgen *keine Eigenkreativität* entwickeln *ohne Rücksprache* mit einem Haus- und Grundbesitzerverband bzw. einem Rechtsanwalt mit Tätigkeitsschwerpunkt „Mietrecht“<sup>35</sup> und keinesfalls eigenständig in einem Art „Puzzle“ Klauseln aus verschiedenen Vertragswerken zusammenbasteln.
4. Vermieter sollten wissen, dass jeder *Formularmietvertrag seine Grenzen* hat. Nicht jedes Mietverhältnis entspricht dem Standard, insbesondere bei der Geschäftsraummiete. Hier ist es häufig empfehlenswert, sich durch einen Rechtsanwalt mit Tätigkeitsschwerpunkt „Mietrecht“ maßgeschneiderte Mietverträge erstellen zu lassen.
5. Vermieter sollten, falls eine Individualvereinbarung getroffen werden soll, den *Verhandlungsvorgang* aufgeschlüsselt nach den einzelnen Klauseln *handschriftlich beweisbar dokumentieren*, beispielsweise durch Verhandlungsprotokolle oder Schriftwechsel.
6. Vermieter sollte bei der Gestaltung des Mietvertrages, gleichgültig, ob Individualvertrag oder Formularvertrag, auf ein Höchstmaß an *inhaltlicher Transparenz, gedanklicher Klarheit und einwandfreier Lesbarkeit* achten, Schriftgrößen von „7-Punkt“ dürften zu klein sein.

Ein dringender Rat, um als Vermieter nicht die eigentliche Verhandlungsposition zu schwächen ist es, gleichgültig, ob ein Wohnraummietverhältnis oder ein Geschäftsraummietverhältnis vorliegt:

**TIPP:**

Mieter in Mietsache *erst einziehen lassen*, wenn der Mietvertrag *unterschrieben* ist!

Nachfolgend wird auf die in der Praxis wichtigsten Regelungspunkte eingegangen und das „Basiswissen“ vermittelt, um die Problemstellungen bei der Vertragsgestaltung erkennen zu können. Hilfe geben Beispiele und Tipps. Am Ende des Kapitels sind in einer Checkliste die Regelungspunkte zusammengefasst. Die Vertragsmuster am Ende des Werks zeigen Gestaltungsmöglichkeiten auf.

<sup>35</sup> Eine Bezeichnung „Fachanwalt“ gibt es im Mietrecht derzeit noch nicht. Begriffe wie „Tätigkeitsschwerpunkt“ oder „Interessenschwerpunkt“ sind häufig „Selbsteinschätzung“ des Rechtsanwalts.

### 1.4.1. Mietvertragsparteien

Nicht selten werden in der Praxis bereits an dieser Stelle die ersten Fehler gemacht. Unge-  
naue Bezeichnungen können später die Rechtsverfolgung erschweren. Klagen, Mahnbeschei-  
de, Kündigungen, Mieterhöhungen etc. müssen an die richtige Person gerichtet sein. Man-  
gels genauer Daten bzw. falscher Bezeichnungen sind Formmängel vorprogrammiert, die  
Erklärungen und Maßnahmen des Vermieters gehen ins Leere.

**Beispiel:**

- a) Mustermann, Andreas, Kirchenstraße 1, 93413 Cham – Mieter – (richtig)
- b) Mustermann, A. (falsch)

Besondere Aufmerksamkeit ist bei einer Mehrheit von Vertragspartnern geboten. Dies hat  
Vor- und Nachteile. Es ist richtig, dass eine höhere Anzahl von Mietern bei der Verwaltung  
des Mietverhältnisses nachteilig ist. Als Vermieter muss man dafür sorgen, dass alle Mieter  
die Erklärung erhalten. Wenn eine Vereinbarung geschlossen wird, müssen alle Vertragspar-  
teien zustimmen, also auch alle Mieter. Dies kann umständlich sein. Diesen Nachteil kann  
man aber reduzieren durch entsprechende gegenseitige Bevollmächtigungsklauseln. Mehrere  
Mieter haben nämlich auch einen entscheidenden Vorteil: Mehrere Mieter bedeuten auch  
mehrere Schuldner. Dies erweitert die Haftungsgrundlage des Vermieters.

Bei Wohngemeinschaften entstehen oft komplizierte Rechtsfragen, wer nun Mieter ist, die  
Wohngemeinschaft selbst oder ihre Mitglieder. Bei wechselnden Mitgliedern verliert der Ver-  
mieter schnell den Überblick, wer die Mietsache nutzt und wer letztlich haftet.

Dieser Tipp, alle Mieter unterzeichnen zu lassen, gilt auch für Ehepaare als Mieter. Der Irr-  
glaube, dass der Ehegatte für seinen Partner haftet, ist nach wie vor weit verbreitet. Der  
Vermieter sollte daher beide als Mieter im Mietvertrag nennen und unterschreiben lassen.  
Selbst bei Trennung und Auszug eines Mieters, kann der Vermieter dann grundsätzlich wäh-  
len, an wen er sich wendet, selbst wenn der Betreffende die Wohnung nicht mehr nutzt.

**Beispiel:**

- a) Chaoswohngemeinschaft - Mieter (falsch)
- b) Mustermann, Andreas, Kirchenstraße 1, 93413 Cham  
Mustermann, Andrea, Kirchenstraße 1, 93413 Cham  
Mustermann, Gustav, Kirchenstraße 2, 93413 Cham, - Mieter (richtig)  
Es ist besser, aus Sicht des Vermieters, die Mitglieder der Wohngemeinschaft alle zu benennen.

Der Vermieter sollte darauf achten, dass *keine Widersprüchlichkeiten* zwischen dem Kopf am  
Anfang des Mietvertrages und den geleisteten Unterschriften am Ende des Mietvertrages  
bestehen. Grundsätzlich müssen beim Mietvertrag die Vertragsparteien, die im Kopf des  
Mietvertrages angegeben sind immer mit den Parteien, die den Mietvertrag unterschrieben  
haben, übereinstimmen.

Wer nur im Kopf des Vertrages aufgeführt ist, den Vertrag aber nicht unterschrieben hat, ist  
im Zweifel grundsätzlich *nicht Vertragspartner*, es sei denn, er wurde durch eine andere un-  
terschriftsleistende Vertragspartei vertreten.

Hat eine Partei den Mietvertrag zwar unterschrieben, ist aber nicht im Kopf des Mietvertra-  
ges aufgeführt, so ist sie im Zweifel *Vertragspartei* geworden, da die Unterschrift als vertrag-  
liche Willenserklärung maßgeblich ist.

Wird der Mietvertrag *nur* von *einem Ehegatten* unterschrieben, so neigt die Rechtsprechung  
zu einer Ausnahme, wenn beide Ehepartner beim Mietvertragsabschluß anwesend waren,  
bzw. bei den Vertragsverhandlungen beteiligt waren. Hier soll nach der überwiegenden



Rechtssprechung der Ansicht dafür sprechen, dass die Wohnung gemeinsam angemietet werden sollte und zwar auch dann, wenn nur einer der Ehepartner den Vertrag ohne Offenlegung einer Vertretung des anderen Ehepartners unterschrieben hat. Die Unterschrift des einen Ehepartners soll dann auch im Namen des anderen erfolgt sein<sup>36</sup>. Entsprechendes gilt umgekehrt auch für die Vermieterseite<sup>37</sup>.

Bei Wohnungsmietverträgen in den *neuen Bundesländern* sind zeitliche Besonderheiten zu beachten<sup>38</sup>. Bei der *nichtehelichen Lebensgemeinschaft* sollen die gleichen Grundsätze gelten<sup>39</sup>.

**TIPP:**

1. *Parteien* des Vertrages *genau bezeichnen*, d.h. Name, Vorname, Adresse, gegebenenfalls Rechtsform samt Vertretungsverhältnis nennen.
2. *Mehrere Mieter* senken als *Gesamtschuldner* das Haftungsrisiko. Vorteile und Nachteile im Einzelfall abwägen.
3. *Widersprüchlichkeiten* zwischen dem Kopf des Mietvertrages und den Unterschriften vermeiden.

**1.4.2. Mietsache****1.4.2.1. Mietraumbeschreibung**

Es darf keinerlei Zweifel geben, welche Räumlichkeiten Mietvertragsgegenstand sind. Ungenauigkeiten produzieren Streitigkeiten. Die Definition der Mietsache regelt den räumlichen Geltungsbereich des Vertrages. Jede Überschreitung kann der Vermieter unterbinden; umgekehrt kann der Mieter gegen Eingriffe des Vermieters in seine Räumlichkeiten vorgehen. Ist im Vertrag eine „Grauzone“ vorhanden, wird unnötig Streitpotential geschaffen. Mietminderung, Schadensersatzansprüche und Kündigung können die Folge derartiger Unaufmerksamkeiten sein. Besonders bei den Nebenräumen/-flächen wie Dachgeschoss, Kellerabteil, Garten und Stellplätzen werden bei Wohnraummietverhältnissen Fehler gemacht.

Will der Vermieter nur ein bestimmtes Kellerabteil vermieten, dann soll er dessen Nummer im Vertrag nennen. Fehlt eine Nummer, oder kann die Lage nur schwer beschrieben werden, sollte durch Pläne, die als Anlage dem Mietvertrag beigelegt sind, der vermietete Bereich farblich gekennzeichnet werden.

Will der Vermieter das Gartenhaus nicht vermieten, so sollte dies ausdrücklich im Vertrag stehen. Wird dieser Zusatz versäumt, dann wäre unklar, ob der Garten das Gartenhäuschen umfasst oder nicht.

<sup>36</sup> OLG Düsseldorf, WuM 1989, 362; OLG Oldenburg ZMR 1991, 268; LG Berlin GE 1995, 565, *Schmidt-Futterer*, vor § 535 BGB, Rn. 227

<sup>37</sup> LG Heidelberg, WuM 1997, 547

<sup>38</sup> Die Grundsätze gelten auch für Wohnungen in den neuen Bundesländern, wenn der Mietvertrag nach dem 02.10.1990 abgeschlossen worden ist. Ist der Mietvertrag dagegen vor dem 02.10.1990 abgeschlossen worden, so richten sich die Vertragsbeziehungen nach dem in der früheren DDR geltenden Zivilgesetzbuch (ZGB). Nach § 100 Abs. 3 ZGB wurden auch dann beide Ehegatten Mieter, wenn nur ein Ehegatte den Mietvertrag abgeschlossen hat. Eine Ausnahme galt für Werkwohnungen; hier kam der Mietvertrag mit dem Mitarbeiter des Betriebs als Mieter zustande; § 130 Abs. 1 ZGB.

<sup>39</sup> *Schmidt-Futterer*, vor § 535 BGB, Rn. 249 ff., a.A. AG Osnabrück WuM 1996, 754

**Beispiel:**

- a) Vermietet werden in der Kirchenstraße 1, 93413 Cham folgende Räume:  
Die Wohnung Nr. 5, 2. Stock, rechts, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Kammer, 1 Bad/WC, 1 Kellerabteil Nr. 5 zum Zweck der Benutzung als Wohnung, dazu der Garten, aber ohne das Gartenhaus (richtig)
- b) Vermietet werden in der Kirchenstraße 1, 93413 Cham folgende Räume:  
Die Wohnung 2. Stock, 1 Kellerabteil zum Zwecke der Benutzung als Wohnung, dazu der Garten (falsch)

**1.4.2.2. Trennung Wohnraum - Garage**

Vermietern ist zu empfehlen, bei Wohnraummietverhältnissen Wohnung und Garage/Stellplatz möglichst getrennt zu vermieten. Es müssen zwei *unabhängige* Verträge geschlossen werden, ein Wohnraummietvertrag und ein Garagenmietvertrag.

Der Vorteil besteht darin, dass auf die Garage/Stellplatz die Vorschriften des Wohnraummietrechts keine Anwendung findet. Der Mieterschutz greift nicht. Beispielsweise sind die strengen Vorschriften zur Mieterhöhung nach dem §§ 557 ff. BGB und zur ordentlichen Kündigung nach §§ 573 ff. BGB nicht anzuwenden. Die isolierte Kündigung der Garage/Stellplatz ist ohne Angaben von Gründen möglich, was bei der gleichzeitigen Vermietung nur im Ausnahmefall denkbar ist. Der Vermieter erhält daher ein nicht zu unterschätzendes Druckmittel.

Der Vermieter muss, um dieses Ziel zu erreichen, *klare Verhältnisse* schaffen. Ansonsten gilt der *Grundsatz der Einheitlichkeit des Wohnraummietverhältnisses*. Würde die Garage zusammen mit dem Wohnraum vermietet, z.B. dadurch, dass sie im Wohnraummietvertrag unter den vermieteten Räumlichkeiten angeführt ist oder ohne Erwähnung im Mietvertrag überlassen wurde, liegt nach der Rechtsprechung ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnraum und Garage vor, mit der Folge, dass beide Räumlichkeiten nach Wohnraummietrecht beurteilt werden<sup>40</sup>.

Eine getrennte Vermietung von Wohnraum und Garagenraum wird angenommen, sofern ein entsprechender Parteiwille hinreichend deutlich erkennbar wird, z.B. durch die ausdrückliche Vereinbarung, dass die Vermietung der Garage unabhängig von dem Bestand des Wohnraummietverhältnisses erfolgt. Selbst bei gleichzeitiger Überlassung von Wohnraum und Garage handelt es sich selbst bei räumlich oder funktionellem Zusammenhang von Wohnraum und Garage um rechtlich selbständige Verträge, wenn die Parteien getrennte Vertragsformulare mit jeweils ausgewiesener Miete, unterschiedlicher Laufzeit und Kündigungsregelung verwenden<sup>41</sup>.

**Beispiel:**

Dieser Garagenmietvertrag wird unabhängig von einem gegebenenfalls bestehenden Wohnraummietverhältnis geschlossen. Die Vorschriften des Wohnraummietrechts finden keine Anwendung.

**MUSTER 2: Garagenmietvertrag**

<sup>40</sup> LG Mannheim, WuM 1980, 134; LG Köln, WuM 1992, 264

<sup>41</sup> OLG Karlsruhe RE WuM 1983, 166; LG München I, WuM 1992, 15; LG Berlin, MDR 1987, 142; LG Köln, ZMR 1992, 251; *Schmidt-Futterer* § 535 BGB, Rn. 30 ff.

### 1.4.2.3. Behandlung Einrichtung/Zubehör

Vermietern ist zu empfehlen, bei Gebrauchsüberlassung von Einrichtungen und Zubehör in Wohnungen eine *genaue Inventarliste* zu erstellen, bzw. gegebenenfalls die Einrichtungen und das Zubehör *nicht zu vermieten, sondern zu verleihen*.

In der Praxis sind Wohnungen bei der Vermietung häufig mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen ausgestattet. Derartige Einrichtungen und Zubehör gelten im Zweifel nach der Auslegungsregel des § 311c BGB als mitvermietet!

**Beispiel:**

Einbauschränke jedweder Art, Spüle, Herd in der Küche, komplette Einbauküchen, Öfen, Waschmaschinen, Kühlschränke etc.

Derartige Einrichtung oder Zubehör gehört somit zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Der Vermieter kann diese Gegenstände gegen den Willen des Mieters nicht entfernen. Den Vermieter trifft sogar für diese mitvermieteten Sachen die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht, was häufig übersehen wird<sup>42</sup>. Den damit verbundenen, meist teuren Pflichten des Vermieters, ist sich dieser häufig nicht bewusst und kalkuliert diese nicht in die Miete ein. Es kommt nicht einmal darauf an, ob der Vermieter das Zubehör bzw. die Einrichtung selbst in die Wohnung eingebracht hat oder ob er die vom Vormieter zurückgelassenen Sachen in der Wohnung belässt und in diesem Zustand weiter vermietet, ohne den Mieter ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Sachen vom Vormieter stammen<sup>43</sup>.

Um dieser Instandsetzungs- bzw. Instandsetzungspflicht zu entkommen, ist es ratsam, entweder gänzlich auf eine Ausstattung mit Einrichtung und Zubehör zu verzichten, oder dieses nicht zu vermieten, sondern ausdrücklich zu verleihen<sup>44</sup>.

Keinesfalls verzichten sollte der Vermieter auf eine Inventarliste, in dem im Einzelnen die Einrichtungsgegenstände, gegebenenfalls sogar mit Wert, festgehalten werden. Die Inventarliste sollte Teil des Mietvertrages und gegengezeichnet sein bzw. zumindest im Übergabeprotokoll enthalten sein. Diese Inventarliste ist wichtig, da die Praxis lehrt, dass häufig Streitigkeiten darüber bestehen, welche Einrichtungsgegenstände dem Vermieter oder dem Mieter gehören. Der Mieter ist regelmäßig Besitzer, so dass der Vermieter häufig Schwierigkeiten hat, sein Eigentum nachzuweisen. Derartige Fälle sind gerade im Rahmen von Zwangsvollstreckungen nach Räumungsklagen nicht selten.

Ebenfalls dokumentiert sollte die übergebene Anzahl und Art der Schlüssel werden, da ansonsten bei Rückgabe der Mietsache unklar ist, ob noch Schlüssel beim Mieter verblieben sind oder nicht.

**Beispiel:**

- a) Der Mieter hat die Schlüssel ausgehändigt bekommen. (falsch)
- b) Der Mieter hat zwei Haustürschlüssel, einen Schlafzimmerschlüssel, einen Wohnungszimmerschlüssel, einen Garagenschlüssel erhalten. (richtig)

<sup>42</sup> Kinne, GE 2000, 1394, 1398

<sup>43</sup> AG Köln, WuM 1997, 647; Schmidt-Futterer, § 535 BGB, Rn. 40, Kinne GE 2000, 1394, 1398

<sup>44</sup> Siehe im Skript Abgrenzung Miete zur Leihe. Bei der Leihe trifft die Instandhaltungspflicht nicht den Verleiher, sondern den Entleiher!

#### 1.4.2.4. Übergabeprotokoll

Der Vermieter sollte zu Beginn des Mietvertrages mit dem Mieter ein Übergabeprotokoll fertigen, in dem der Zustand der Mietsache *konkret* festgehalten wird. Auch vorhandene Mängel sollten aufgeführt werden. Hat der Mieter Kenntnis von Mängeln bei Vertragsschluss oder der Annahme, kann er später keine Mietminderung bzw. Schaden- und Aufwendungsersatzansprüche nach § 536, 536a BGB bzw. § 536b BGB geltend machen. Videoaufnahmen oder Lichtbilder können hilfreich sein. Der Vermieter sollte daran denken, dass er Jahre später vielleicht beweisen muss, dass er bei Mietbeginn die Mietsache ordnungsgemäß übergeben hat. Wie soll er sonst bei Beendigung des Mietverhältnisses beweisen, dass die Löcher in den Fliesen oder der Kratzer im Fußboden damals nicht vorhanden war und vom Mieter stammen?

Die häufig in Mietverträgen zu findenden Besichtigungs- und Zustandsbestätigungsklauseln sind wegen Verstoß gegen § 309 Nr. 12b BGB unwirksam. Diese nachfolgenden Klauseln kann man sich getrost ersparen.

**Beispiel:**

- a) Der Mieter erklärt ausdrücklich, dass sich die Wohnung in einem gebrauchsfähigem Zustand befindet und erkennbare Schäden an Einrichtungsgegenständen nicht festzustellen sind. (falsch)
- oder
- b) Der Mieter bekennt, dass die Mietsache und die Zubehörteile ordnungsgemäß und brauchbar über geben worden sind (falsch)

**MUSTER 3: Übergabe-/Besichtigungsprotokoll****TIPP:**

1. *Mietsache genau benennen*, gegebenenfalls Pläne als Anlage dem Mietvertrag beifügen mit entsprechenden farblichen Markierungen.
2. *Getrennte Vermietung* von Wohnraum und Garage/Stellplatz durch getrennte Mietverträge vornehmen.
3. Einrichtungsgegenstände/Zubehör *nicht vermieten*, sondern verleihen, zumindest immer eine *detaillierte Inventarliste* erstellen.
4. *Detailliertes Übergabeprotokoll*, mit genauer Zustandsbeschreibung fertigen, Videos und Lichtbilder sind hilfreich.

#### 1.4.3. Mietzweck

Der *Mietzweck* der Mietsache als *Wohnung* muss genannt werden, da ansonsten der Mieter z.B. bei vom Vermieter beabsichtigter Wohnungsvermietung die Mietsache auch geschäftlich benutzen könnte.

Der Vermieter könnte diese Nutzung nicht verhindern und müsste die bei Geschäftsräumen in der Regel höhere Abnutzung hinnehmen. Schlimmstenfalls verstößt die Nutzung gegen öffentlich rechtliche Vorschriften, für die der Vermieter in Anspruch genommen wird, ohne gegen die Nutzung vorgehen zu können. Auch Ansprüche der Nachbarn oder anderer Mieter wären denkbar, z.B. wegen Störung durch Publikumsverkehr. Der Vermieter sollte aber wissen, dass wenn die Mietsache nach dem Vertrag zu Wohnraumzwecken vermietet ist, der Mieter zwar grundsätzlich nicht zur geschäftlichen Nutzung berechtigt ist, diese aber dennoch in *eingeschränktem Umfang* zulässig sein kann. Dem Mieter ist es nicht verwehrt, begrenzte Nebentätigkeiten auszuüben. Fehlt eine mietvertragliche Regelung, so ist eine geschäftliche Nutzung zulässig, wenn:



- die Eigenschaft der Wohnraumnutzung erhalten bleibt
- mit keiner Beeinträchtigung der Mietsache gerechnet werden muss
- die Mitbewohner nicht belästigt werden

Derartige Fallgruppen der Nutzung einer Wohnung sind meist wissenschaftliche, gutachterliche oder schriftstellerische Arbeiten. Unerheblich ist dabei, dass der Mieter durch die geschäftliche Nutzung wesentliche Einkünfte erzielt. Zulässig sind ferner gelegentliche Büroarbeiten und sonstige nicht störende Heimarbeiten. Erlaubt ist deshalb das Erteilen von Nachhilfestunden und die Betreuung von höchstens drei Kindern als Tagesmutter. Auch die nebenberufliche Tätigkeit als Vertreter einer Versicherungsgesellschaft, die sich darauf beschränkt, zum Zwecke von Terminvereinbarungen für Hausbesuche bei Kunden Telefonate durchzuführen, ist noch im erlaubten Bereich.

**TIPP:**

Vermieter muss Mietzweck, hier *Wohnraumnutzung*, genau bezeichnen.

**1.4.4. Mietzeit**

Es ist zwischenzeitlich Fakt, dass der Gesetzgeber bei seiner Mietrechtsreform in diesem Punkt versagt hat. Entgegen der landläufigen Praxis wurde der einfache Zeitmietvertrag abgeschafft, möglich ist lediglich noch ein sogenannter qualifizierter Zeitmietvertrag. Letztlich hat man mit der Neuregelung mehr neue Probleme geschaffen, als alte Probleme beseitigt. Zum Verständnis ist die alte Rechtslage mit der neuen Rechtslage zu vergleichen bzw. danach zu fragen, ob es Lösungsmöglichkeiten gibt.

**1.4.4.1. Zeitmietvertrag nach altem Recht**

Bisher sah das Gesetz zwei Varianten eines Zeitmietvertrages für Wohnraummietverhältnisse vor, den „*einfachen*“ und den „*qualifizierten*“ Zeitmietvertrag.

Seit 01.09.2001 gibt es den „*einfachen*“ Zeitmietvertrag nach § 564c BGB a.F. nicht mehr. Er wurde ersatzlos gestrichen.

**Beispiel:**

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von 6 Jahren, also vom 1.01.2001 bis 31.12.2007 geschlossen.

Dieser ohne Angabe von Befristungsgründen abgeschlossene „*einfache* Zeitmietvertrag“ ist entfallen und nur noch in den gesetzlichen Ausnahmefällen möglich<sup>45</sup>

Bei dieser Variante konnte der Mieter spätestens 2 Monate vor dem vertraglich vorgesehenen Beendigungszeitpunkt durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses über die Befristung hinaus verlangen. Bei Ausübung dieses Rechts musste der Vermieter ein berechtigtes Interesse im Sinne der Kündigungsvorschriften, z.B.

<sup>45</sup> Gemeint sind die in § 549 Abs. 2 und Abs. 3 BGB genannten Mietverhältnisse:

- a) Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- b) Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- c) Wohnraum, der sozialen Einrichtungen zur Weitervermietung an Personen mit dringendem Wohnbedarf oder
- d) Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendheim

Eigenbedarf, haben, um den Vertrag zu beenden, ansonsten verlängerte sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit.

In der Praxis war dieses Recht dem Mieter oft nicht bekannt, so dass bei Versäumung des Fortsetzungsverlangens, das Mietverhältnis tatsächlich zum vertraglich vorgesehenen Zeitpunkt endete.

#### **1.4.4.2. Zeitmietvertrag nach neuem Recht**

Ein Zeitmietvertrag über Wohnraum kann nur noch nach Maßgabe des § 575 BGB als „qualifizierter“ Zeitmietvertrag abgeschlossen werden:

- Bestimmung einer *bestimmten Mietzeit* (keine Begrenzung der Höchstdauer mehr)
- Vorliegen eines *Befristungsgrundes* nach § 575 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BGB (*abschließende Aufzählung*), wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit:
  - a) die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will (*Eigennutzungstatbestand*),
  - b) in zulässiger Weise die Räume beseitigen, oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden (*Modernisierungstatbestand*), oder
  - c) die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten willDieser Befristungsgrund lehnt sich an § 564c Abs. 2 Nr. 2 BGB a. F. an, ist jedoch weiter gefasst<sup>46</sup> (*Betriebsbedarfstatbestand*).
- Der Grund der Befristung muss *mitgeteilt* werden.
- Die Mitteilung muss *bei* Vertragsschluss erfolgen. Das kann im Mietvertrag oder gesondert geschehen, aber nicht nach Vertragsschluss.
- Die Mitteilung muss *schriftlich* erfolgen.

Liegt eine dieser Voraussetzungen *nicht* vor, gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen; § 575 Abs. 1 Satz 2 BGB.

Der Mieter erhält nun einen *Auskunftsanspruch*. Der Mieter kann frühestens 4 Monate vor dem Ablauf der Befristung verlangen, dass der Vermieter binnen 1 Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht, § 575 Abs. 2 Satz 1 BGB (*Mitteilungspflicht*).

Macht der Mieter seinen Auskunftsanspruch nicht geltend, kann er sich auf eine Verlängerung nicht berufen<sup>47</sup>.

Bei verspätetem Eintritt des Befristungsgrundes, kann der Mieter eine Verlängerung um den entsprechenden Zeitraum verlangen, § 575 Abs. 3 Satz 1 BGB.

Entfällt der Befristungsgrund, so hat der Mieter Anspruch auf Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit; § 575 Abs. 3 Satz 2 BGB.

Sind die Voraussetzungen für den Zeitmietvertrag nach § 575 Abs. 1 BGB erfüllt, endet das Mietverhältnis zum vorgesehenen Zeitpunkt, ohne dass es weiterer Erklärungen bedarf oder der Mieter einen Fortsetzungsanspruch hätte, da die §§ 574 ff. BGB unter der Überschrift „Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit“ stehen. Die Regelung des § 545 BGB bleibt aber unberührt, d.h. das Mietverhältnis verlängert sich auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter Gebrauch fortsetzt und keiner der Parteien seinen entgegenstehenden Willen binnen 2 Wochen erklärt.

<sup>46</sup> z. B. können Werkwohnungen nach der Neufassung des Gesetzes zur Vermeidung von Leerstand zwischenzeitlich auch an andere Mieter vermietet werden.

<sup>47</sup> Beendigung nur, wenn weder Auskunft noch Verlängerung zum Ablauf der Befristung geltend gemacht wird; vgl. *Blank/Börstinghaus*, § 575 BGB, Rn. 28, m.w.N.



Beim Zeitmietvertrag müssen die Gründe für die Befristung dem Mieter mitgeteilt werden. Die Wiederholung des Gesetzeswortlauts genügt nicht. Der Vermieter muss einen *konkreten Lebenssachverhalt* angeben, aus dem er die Befristung herleitet. Die Bezeichnung muss zumindest so ausführlich sein, dass der Befristungsgrund von anderen Gründen unterscheidbar ist. Ein nachträglicher Wechsel zwischen den drei Befristungsgründen ist dem Vermieter weiterhin nicht möglich. Innerhalb eines der Befristungsgründe kann der Vermieter aber einen veränderten Sachverhalt vorbringen, da das Befristungsinteresse gleichwertig ist<sup>48</sup> (z.B. anstelle Sohn will nun Tochter die Wohnung nutzen).

#### Beispiel:

Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2003 und endet mit Ablauf des 31.12.2006.

Der Vermieter erklärt, dass er nach Ablauf der Mietzeit: die Räume als Wohnung für folgende(n) Familienangehörige(n): Sohn Andreas Mustermann, bzw. Tochter Andrea Mustermann, nutzen will (*näher ausführen*).

Der Vermieter sollte den sicheren Weg gehen und den Grund *näher* ausführen, da ansonsten wegen § 575 Abs. 1 Satz 2 BGB ein unbestimmter Mietvertrag geschlossen wird. Bei künftiger Eigennutzung sollte das Verwandtschaftsverhältnis bezeichnet werden. Bei beabsichtigter Modernisierung diese erläutert werden. Der Mieter könnte sonst über die vereinbarte Zeit hinaus die Mietsache weiter nutzen bzw. der Mieter könnte den Formfehler ausnutzen und sich vor Laufzeitende durch ordentliche Kündigung vom Vertrag lösen. Strittig ist, ob ein fehlerhafter Zeitmietvertrag im Einzelfall in einem beiderseitigen Verzicht auf die ordentliche Kündigung umgedeutet werden kann<sup>49</sup>

#### 1.4.4.3. Alternativen zum Zeitmietvertrag

Über die Möglichkeit von Alternativen streiten sich die Geister. Eine derartige Alternative könnten *Kündigungsausschlussvereinbarungen* sein, da damit das Hauptziel des Vermieters beim Zeitmietvertrag, nämlich dem häufigen Wechsel der Mieter mit mühsamer Suche nach Nachmietern unterbunden werden kann. Mit Hilfe des zeitlich befristeten Kündigungsverzichts könnte wenigstens eine Mindestlaufzeit erreicht werden.

Ein Teil der Literatur hält eine Kündigungsausschlussvereinbarung, zumindest als Individualvereinbarung, wenn auch teilweise mit Einschränkungen, zumindest für einen überschaubaren Zeitraum auch zu Lasten des Mieters für wirksam<sup>50</sup>.

Die andere Auffassung sieht in einer Kündigungsausschlussvereinbarung, selbst als Individualvereinbarung, letztlich eine Vereinbarung zum Nachteil des Mieters im Rahmen der Kündigungsfrist, die wegen Verstoßes gegen § 573 c Abs. 4 BGB unwirksam ist<sup>51</sup>.

Geteilt sind die Auffassungen auch, wenn es sich nicht um eine Individualvereinbarung handelt, sondern um eine Allgemeine Geschäftsbedingung in vorgedruckten Formularmietverträgen. Ein Teil der Literatur hält auch eine formularmäßige Vereinbarung des Kündigungsausschlusses für wirksam<sup>52</sup>.

<sup>48</sup> aber strittig, *Blank/Börstinghaus*, § 575 BGB, Rn. 37, m.w.N.

<sup>49</sup> befürwortend, wenn beide Parteien sich in diesem Zeitraum binden wollten; vgl. *Blank/Börstinghaus* § 575 BGB, Rn. 24, m.w.N.

<sup>50</sup> *Derckx* NZM 2001, 826; *Derleder* NZM 2001, 649; *Gather*, NZM 2001, 57, 58; *Grundmann*, NJW 2001, 2497; *Feuerlein*, GE 2001, 970, *Feuerlein*, WuM 2001, 371, *Lützenkirchen*, MDR 2001, 1385; *Lützenkirchen*, Neue Mietrechtspraxis, Rn. 339, *Lützenkirchen*, ZMR 2001, 769; *Lützenkirchen-Langenberg*, NZM 2001, 212; *Hannemann/Wiegner*, Münchner Anwaltshandbuch, Wohnraummietrecht, § 44, Rn. 96ff., auch der Gesetzgeber meint bei der Mietrechtsreform, dass derartige Kündigungsausschlüsse möglich sind. BT-Drs 14/4553,69

<sup>51</sup> *Börstinghaus*, ZAP 2002, 387, 409; *Börstinghaus/Eisenschmid*, Arbeitskommentar, 243, 253; *Rips/Eisenschmid* neues Mietrecht, 138; *Week*, WuM 2001, 442, 443; LG Krefeld, NJW 2003, 1464

<sup>52</sup> *Hannemann/Wiegner*, Münchner Anwaltshandbuch, Wohnraummietrecht, § 44, Rn. 107, *Derckx*, NZM 2001, 826, 828; *Lützenkirchen*, MDR 2001, 1385; *Lützenkirchen*, Neue Mietrechtspraxis, Rn. 398



Ein anderer Teil sieht hierin einen Verstoß gegen § 307 BGB wegen Abweichung vom gesetzlichen Leitbild<sup>53</sup>.

Zwischenzeitlich liegen Entscheidungen des BGH vor. Mit der ersten Entscheidung erhielt der BGH Gelegenheit, sich mit allen bisher vertretenen Meinungen auseinander zu setzen. Er hält den Kündigungsverzicht für zulässig und betont, dass die §§ 573c, 575 Abs. 4 BGB weder wörtlich noch von ihrem Zweck gesehen einer Kündigungsausschlussvereinbarung entgegenstehen<sup>54</sup>. Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zu Grunde:

*In einem Mietvertrag über eine Wohnung war handschriftlich vereinbart: „Die Mieter verzichten für die Dauer von 60 Monaten auf ihr gesetzliches Kündigungsrecht.“*

Der BGH hielt den *einseitigen Verzicht* des Mieters für 60 Monate handschriftlich in dem Mietvertrag für wirksam. Im Rechtsstreit war es unstreitig, dass die Regelung individualvertraglich zustande gekommen war. Damit ist diese Zweifelsfrage in Bezug auf Individualvereinbarungen geklärt. Der Vermieter kann somit selbst einen einseitigen Verzicht des Mieters auf das ordentliche Kündigungsrecht wirksam vereinbaren.

Es blieb zunächst *unklar*, ob durch eine Abweichung vom gesetzlichen Leitbild des unbefristeten Mietvertrags eine unangemessene Benachteiligung des Mieters eintritt, wenn die Regelung *formularmäßig* erfolgt.

Kürzlich erhielt der BGH Gelegenheit, sich auch zu dieser Sachfrage zu äußern bei nachfolgenden Formulierungen:

*Das Mietverhältnis ist erstmalig zum 31.12.2002 mit dreimonatiger Kündigungsfrist ordentlich kündbar und setzt sich andernfalls nach Ablauf dieser Mindestlaufzeit auf unbestimmte Dauer fort<sup>55</sup>.*

*Die Parteien verzichten wechselseitig für die Dauer von 2 Jahren auf Ihr Recht zur Kündigung des Mietvertrages. Eine Kündigung ist erstmalig nach Ablauf eines Zeitraums von 2 Jahren mit der gesetzlichen Frist zulässig. Von dem Verzicht bleibt das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt<sup>56</sup>.*

Bei den vorstehend genannten Klauseln billigte der BGH einen formularmäßigen Ausschluss des Kündigungsrechtes, sofern das ordentliche Kündigungsrecht *beidseitig* ausgeschlossen wird. Die vorstehenden Klauseln sind nicht unangemessen im Sinne des § 307 BGB, weil sie für beide Seiten gelten sollen. Im Übrigen ging auch der Gesetzgeber bei der Mietrechtsreform davon aus, dass die Möglichkeit besteht, einen unbefristeten Mietvertrag zu schließen und für einen bestimmten, vertraglich festgelegten Zeitraum das Recht zur ordentlichen Kündigung auszuschließen. Damit liegt eine Abweichung von der gesetzlichen Regelung im Sinne des § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht vor. Auch gebietet der Schutzzweck des § 573c Abs. 4 BGB keine Einschränkung der Zulässigkeit eines Kündigungsverzichtes.

Sofern man im Hinblick auf die Probleme eine Kündigungsausschlussvereinbarung treffen möchte, könnte man wie folgt formulieren:

<sup>53</sup> *Börstinghaus*, ZAP 2002, Seite 387, 409; *Börstinghaus/Eisenschmid*, Arbeitskommentar, 558; *Rips/Eisenschmid*, Neues Mietrecht, 138; *Feuerlein* WuM 2001, 371, 372; *Derleder*, NZM 2001, 649, 652

<sup>54</sup> BGH ZMR 2004, 251

<sup>55</sup> BGH Urteil vom 14.07.2004, Aktenzeichen VIII ZR 294/03

<sup>56</sup> BGH Urteil vom 30.06.2004, Aktenzeichen VIII ZR 379/03

**Beispiel:**

Es handelt sich um einen allgemeinen Mietvertrag von unbestimmter Dauer mit Ausschluss des Kündigungsrechts.

Die Parteien verzichten wechselseitig auf die Dauer von 4 Jahren ab Vertragsbeginn auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung dieses Mietvertrages. Eine Kündigung ist erstmals nach Ablauf des Zeitraums von 4 Jahren mit der gesetzlichen Frist zulässig. Von dem Verzicht bleibt das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

Das vorstehende Muster ist eine sehr weitgehende Kündigungsausschlussvereinbarung und wäre in Formularmietverträgen denkbar. Sogar die Nachbildung sog. „*Kettenmietverträge*“ wäre möglich<sup>57</sup>. Dies würde bedeuten, dass das Kündigungsrecht für einen weiteren Zeitraum, z.B. 1 Jahr, ausgeschlossen wird, wenn nicht mit gesetzlicher Frist zum Ablauf des Verzichtszeitraums gekündigt wird.

**TIPP:**

1. Der Vermieter sollte wenn möglich, eine *Individualvereinbarung* in Bezug auf einen Kündigungsausschluss treffen.
2. Der Vermieter sollte eine formularmäßige Kündigungsausschlussvereinbarung nur treffen, wenn das ordentliche Kündigungsrecht *beidseitig* für einen bestimmten Zeitraum ausgeschlossen wird.
3. Die Vereinbarung eines Kündigungsausschlusses ist, auch als Formularvereinbarung, empfehlenswert, sofern der Vermieter während des Zeitraums, in dem die Kündigung ausgeschlossen ist, selbst kein berechtigtes Interesse hat, das eine ordentliche Kündigung ermöglichen würde. Das Risiko für den Vermieter ist relativ gering<sup>58</sup>. Denn selbst, wenn ein Kündigungsausschluss unwirksam sein sollte, wird der Vermieter lediglich auf die gesetzliche Kündigungsfrist zurückgeworfen. Es gibt also wohl keinerlei Sanktionen oder sonstige Nachteile<sup>59</sup>, allenfalls in dem Punkt, dass der Vermieter für den vereinbarten Zeitraum selbst nicht ordentlich kündigen kann, was regelmäßig ohne berechtigtes Interesse ohnehin schwierig ist. Sofern ein berechtigtes Interesse vorhanden ist, wird sich ohnehin der Abschluss eines Zeitmietvertrages anbieten, bei dem jeweils die Gründe im Mietvertrag bereits genannt werden müssen. Häufig wird die bloße Vereinbarung des Kündigungsausschlusses den Mieter von einer vorzeitigen Beendigung abhalten, da er sich an den Mietvertragstext gebunden fühlt.

**Übergangsregelung**

Grundsätzlich ist die Mietrechtsreform vom Zeitpunkt des in Kraft tretens an, auch auf laufende Mietverträge anwendbar. Aus Gründen des Vertrauensschutzes hat der Gesetzgeber aber vorgesehen, dass ein vor dem 01.09.2001 bestehendes Mietverhältnis auf bestimmte Zeit (= Zeitmietvertrag) sich weiterhin nach dem bisherigen Recht richtet (Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB).

Die alten Regelungen bleiben auch weiterhin anwendbar, d.h. der Zeitmietvertrag gilt weiter, wenn im Mietvertrag eine sogenannte Verlängerungsklausel vereinbart wurde. Derartige

<sup>57</sup> Lützenkirchen, MietRB 2004, 191 f.

<sup>58</sup> so auch Lützenkirchen, Anwalts-Handbuch Mietrecht, 124

<sup>59</sup> a.A. mit der Befürchtung der Möglichkeit der Anfechtung und drohendem Schadensersatz unter Hinweis auf eine angebliche Vergleichbarkeit mit einem Zeitmietvertrag mit vorgetäushtem Befristungsgrund. Pfeifer, Das neue Mietrecht, Ratgeber für die Praxis, § 37



Verlängerungsklauseln sind nichts anderes als zwei (mehrere) hintereinander geschaltete Zeitmietverträge. Diese bleiben weiter gültig.<sup>60</sup>

**TIPP:**

Sofern der Vermieter auf eine Fortgeltung des Zeitmietvertrages auch in Zukunft Wert legt, sollte er dennoch vorsichtig sein mit vertraglichen Vereinbarungen mit dem Mieter. Schnell könnte darin ein Abschluss eines neuen Mietvertrages gesehen werden, mit der Konsequenz, dass die Neuregelung nach der Mietrechtsreform Anwendung findet, und der bisherige Zeitmietvertrag damit hinfällig wird.

**1.4.4.4. Ausschluss der stillschweigenden Verlängerung**

Grundsätzlich empfiehlt es sich für den Vermieter, beim Abschluss eines Mietvertrages den § 545 BGB vertraglich auszuschließen. Dadurch wird die Gefahr vermieden, dass durch die Gebrauchsfortsetzung des Mieters nach Ablauf der Mietzeit stillschweigend eine Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit erfolgt. In der Praxis wird es meistens versäumt innerhalb der 2 Wochenfrist einer Gebrauchsfortsetzung zu widersprechen, so dass eine derartige Klausel sinnvoll ist. Der Inhalt des § 545 BGB sollte im Vertrag wiedergegeben sein, um eine Unwirksamkeit des Ausschlusses zu vermeiden.

**TIPP:**

*Ausschluss des § 545 BGB, zur Meidung einer stillschweigenden Mietvertragsverlängerung.*

**1.4.5. Mietvereinbarung, Fälligkeit, Rechtzeitigkeit, Einzugsermächtigung****1.4.5.1. Miethöhe**

Bei der Vereinbarung der Höhe der Miete anlässlich der Begründung eines Mietverhältnisses ist der Vermieter in der Gestaltung weitgehend frei. Grenzen werden beispielsweise gezogen durch § 5 WiStG und § 291 StGB. Hierbei handelt es sich um Obergrenzen der Miete. Ein Verstoß gegen das Wirtschaftsstrafgesetz liegt vor, wenn die Miete in folge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte in der Gemeinde um mehr als 20 % übersteigt, § 5 Abs. 2 Satz 1 WiStG. Der Tatbestand des Wuchers nach § 291 StGB ist erfüllt, wenn die ortsübliche Miete um mehr als 50 % überschritten ist.

In der Praxis stellt dies für den Vermieter meist nicht das Problem dar. Vermieter, die erstmalig vermieten, verschätzen sich häufig, was finanziell äußerst nachteilig werden kann. Vermietern kann angeraten werden, sich hinsichtlich des Mietpreisniveaus an einem Mietspiegel zu orientieren. Sofern ein Mietspiegel nicht vorhanden ist, kann manchmal die Lektüre der örtlichen Zeitung mit den Mietangeboten, aber auch Rückfragen bei Haus- und Grundbesitzerverbänden, Gemeinden, Banken und Maklern hilfreich sein. Bei Heranziehung verschiedener Quellen ergibt sich somit meist eine gewisse Spanne, die für den Vermieter eine Orientierung sein sollte für die Mietpreisbildung.

Maßgeblich ist natürlich der Einzelfall, d.h. die Mietsache selbst. Je nach Größe, Lage, Ausstattung und Baualter kann die Mietsache innerhalb dieser Spanne eingeordnet werden.

Ein derartiges Vorgehen ist hilfreich, wenn Anhaltspunkte fehlen. Leicht können sich Vermieter verkalkulieren, da meist nicht bedacht wird, dass Instandsetzung und Instandhaltung nach dem Gesetz allein Sachen des Vermieters sind. Der Vermieter muss berücksichtigen, dass er turnusmäßig mit Reparaturmaßnahmen zu rechnen hat und in gewissen Zeitabständen auch Ersatz beschaffen muss, um die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache zu gewähr-

<sup>60</sup> Bösche, WuM 2001, 369; Franke, ZMR 2001, 954



leisten. Schnell kann sich herausstellen, dass die errechnete „Mieteinnahme“ keine Einnahme ist, sondern teilweise eine „Instandhaltungsrücklage“. Eine nachträgliche Korrektur ist den Vermietern kaum mehr bzw. nur noch bedingt möglich. Eine Mietanpassung ist auf Grund der umständlichen Formalien schwierig und auch nur in Grenzen möglich. Hinzu kommt, dass bei der Vertragsgestaltung vertragliche Mietanpassungsmöglichkeiten, wie Staffelmiete oder Indexmiete versäumt wurden.

**TIPP:**

1. Vermieter sollten sich vor Mietvertragsabschluss über das *ortsübliche Niveau erkundigen* um die Mietsache hinsichtlich Art, Ausstattung, Lage und Baualter einschätzen zu können.
2. Der Vermieter muss auch *zukünftige Belastungen*, beispielsweise Instandsetzung und Instandhaltung mit *einkalkulieren*.
3. Der Vermieter muss bei der Preisbildung davon ausgehen, dass eine *Mieterhöhung später* nur schwierig und *in Grenzen möglich* ist.

**1.4.5.2. Fälligkeit**

Nach dem neuen Mietrecht ist die Miete zu Beginn, spätestens bis zum 3. Werktag der einzelnen Zeitabschnitte, nach denen sie bemessen ist zu entrichten; § 556b Abs. 1 BGB.

Diese Regelung gilt nur für Wohnraum und sonstige Räume (also auch Geschäftsraummiете); § 579 Abs. 2 BGB, nicht aber z. B. für Grundstücke oder bewegliche Sachen, § 579 Abs. 1 BGB.

Der Gesetzgeber wollte damit eigentlich nur die Vertragspraxis zum gesetzlichen Normalfall machen.

Als Werktag zählen alle Tage mit Ausnahme der Sonn- und Feiertage. Zweifelhaft mag sein, ob der Samstag zu den Werktagen zählt, kraft Verkehrssitte wird er wohl nicht zu den Werktagen zählen<sup>61</sup>.

**Übergangsregelung**

Artikel 229 § 3 Abs. 1 Nr. 7 EGBGB bestimmt, dass hinsichtlich der Fälligkeit der Miete bei vor dem 01.09.2001 bestehenden Mietverhältnissen § 551 BGB a.F. weiter anzuwenden ist. Maßgeblicher Zeitpunkt ist nicht der Abschluss des Mietvertrages sondern der Beginn des Mietverhältnisses. Dies bedeutet, bei Altmietverträgen, dass nach wie vor der Mietzins erst im Nachhinein fällig wird. Meist sind aber in den Mietverträgen entsprechende Klauseln vorhanden, die die Fälligkeit vor dem Zeitabschnitt regeln, so dass die Übergangsregelung kaum Auswirkungen haben wird.

**1.4.5.3. Rechtzeitigkeit, Einzugsermächtigung, Mahnkosten**

Nach dem Gesetz kommt es für den Zeitpunkt der Zahlung nicht auf den Leistungserfolg (Erfüllung), sondern allein auf die Leistungshandlung an. Im bargeldlosen Verkehr genügt beispielsweise für die Rechtzeitigkeit der Überweisungsauftrag auf der Bank. Ein Abstellen auf die Erfüllung als maßgeblichen Zeitpunkt, ist für den Vermieter zur Zahlungskontrolle wünschenswert.

Eine *Rechtzeitigkeitsklausel*, die bestimmt, dass es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung auf die Gutschrift auf dem Konto des Vermieters ankommt, ist jedenfalls für die Zahlung der laufen-

<sup>61</sup> Blank/Börstinghaus § 556b BGB, Rn. 5



den Miete und unter Unternehmern auch formularmäßig wirksam.<sup>62</sup> Eine höchstrichterliche Entscheidung zu Wohnraummietverhältnissen liegt aber noch nicht vor<sup>63</sup>.

Die Erteilung einer *Einziehungsermächtigung* ist auch in einem Formularmietvertrag wirksam, jedenfalls soweit sie regelmäßige Zahlungen betrifft.<sup>64</sup> Eine unangemessene Benachteiligung des Mieters ist damit nicht verbunden, da der Mieter dem Einzug gegenüber seiner eigenen Bank nach erfolgter Belastung ohne Begründung widersprechen und damit eine Rückbuchung veranlassen kann<sup>65</sup>.

Zu einer Teilnahme am *Abbuchungsverfahren* kann ein Mieter formularmäßig nicht verpflichtet werden.<sup>66</sup> Eine einmal ausgeführte Zahlung könnte nicht mehr rückgängig gemacht werden. Ein Widerspruch des Mieters wäre ohne Relevanz.

Vereinbarung *pauschalierter Mahnkosten* ist formularmäßig zulässig. Der Gegenbeweis eines geringeren Schadens darf dem Mieter aber nicht abgeschnitten werden.<sup>67</sup> Mehr als 5 Euro<sup>68</sup> pro Mahnung dürften nicht mehr zulässig sein.

#### **1.4.6. Betriebskostenvereinbarung**

Bei der Mietvertragsgestaltung ist im Bezug auf die Betriebskostenvereinbarung größte Sorgfalt geboten, damit der Vermieter keine erheblichen Nachteile erleidet. Entscheidend ist, dass die gesetzliche Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB, wonach der Vermieter die Lasten der Mietsache trägt, gleichzeitig bedeutet, dass der *Vermieter auch die Betriebskosten grundsätzlich trägt*.

Dies galt bereits zur früheren Anlage 3 zu § 27 II. BV und gilt auch nach der neuen BetrKV. Es bedarf noch immer eine *ausdrücklichen, wirksamen Vereinbarung* im Mietvertrag. Alle Vereinbarungen zwischen den Parteien, sofern gesetzlich zulässig, sind vorrangig! Im Anwendungsbereich der HeizkostenV ist allerdings deren Vorrang vor sonstigen rechtsgeschäftlichen Vereinbarungen zu beachten!

Entscheidend ist, dass die gesetzliche Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB, wonach der Vermieter die Lasten der Mietsache trägt, bedeutet, dass der *Vermieter auch die Betriebskosten trägt*. Jede Art der Umlage von Betriebskosten auf den Mieter bedarf der ausdrücklichen vertraglichen Vereinbarung! In dieser Vereinbarung kann der Umfang einer Umlage der Betriebskosten auf den Mieter unterschiedlich geregelt sein. Der Rahmen der Umlagefähigkeit wird durch die BetrKV vorgegeben.

Es kann die Umlage sämtlicher Betriebskosten im zulässigen Umfang vereinbart werden, wie auch eine teilweise Umlage, was bedeutet, dass nicht eine Nettomiete, sondern eine Teilkonsummiete der vereinbarten Betriebskosten vorliegt. Wird die Umlage einzelner Betriebskosten vereinbart, hat der Mieter auch nur diese zu bezahlen.

---

<sup>62</sup> BGH NJW 1998, 2664

<sup>63</sup> strittig vgl. *Blank/Börstinghaus* § 556b BGB, Rn. 35, m.w.N., weil bei Mieter Eindruck entstehen kann, er müsse für die Rechtzeitigkeit auf Konto des Vermieters unbedingt einstehen.

<sup>64</sup> BGH ZMR 1996, 248, *Blank/Börstinghaus* § 556b BGB, Rn. 37

<sup>65</sup> Mietern stehen meist gegenüber Bank Einwendungen innerhalb von 6 Wochen zu.

<sup>66</sup> BGH ZMR 1996, 248 bringt dies in den Gründen zum Ausdruck, obwohl sich die Entscheidung mit der Einzugs-ermächtigung befasst.

<sup>67</sup> Beispiele für unzulässige Klauseln vgl. BGH NJW 1985, 320 ff., 324 oder OLG Frankfurt MDR 1985, 765

<sup>68</sup> Höhe der Mahnkosten sind umstritten, 10 DM sind unzulässig, überwiegend werden 5 DM akzeptiert, teilweise wird die Grenze bei 3 DM gezogen.



### 1.4.6.1. Umlagevereinbarung

Der Vermieter muss deshalb auch nach der Mietrechtsreform, Schuldrechtsreform und Einführung der neuen BetrKV eine Umlegung der Betriebskosten *ausdrücklich vereinbaren!*

Lediglich wenn Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung, die von der Mietrechtsreform nicht betroffen wurde, verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen, gilt etwas anderes. Die Heizkostenverordnung ist grundsätzlich zwingend. Warmmietverträge, bei denen die Heizkosten in der Miete enthalten sind oder Heizkostenpauschalen, über die nicht abgerechnet wird, widersprechen der HeizkostenV. Zur Lösung des Problems empfiehlt sich beispielsweise zumindest folgender Satz im Mietvertrag bei *preisfreiem Wohnraum*:

#### Beispiel:

Neben der Nettomiete sind derzeit monatlich folgende Betriebskosten nach Art und Umfang der §§ 1, 2 BetrKV, die diesem Mietvertrag als Anlage beigelegt ist, sowie nachfolgende sonstige Betriebskosten (*konkrete Aufzählung der sonstigen Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV*) zu tragen durch Vorauszahlung für:

- |                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| - Heizungs- und Warmwasserkosten | (in €) |
| - übrige Betriebskosten          | (in €) |

Beide Beträge können bei der Jahresabrechnung miteinander verrechnet werden.

## MUSTER 4: Betriebskostenkatalog, § 2 BetrKV

Diese Vertragsklausel reicht nach bisheriger Rechtsprechung aus, um den Mieter bis zu 17<sup>69</sup> verschiedene Betriebskostenarten zusätzlich zur Miete zahlen zu lassen.<sup>70</sup> Die Aufzählung der BetrKV ist abschließend, gibt quasi den maximalen Rahmen vor.

Bei *preisgebundenem Wohnraum* ist zusätzlich nach § 20 Abs. 1 Satz 3 NMV jede Betriebskostenposition nach Art und Höhe auszuweisen<sup>71</sup>.

Vereinbarungen wie „Der Mieter trägt die Nebenkosten“ sind zu ungenau und deshalb unwirksam. Vermieden werden sollten auch Aufzählungen wie, „Nebenabgaben, wie Strom, Warmwasser usw. kommen zur Miete hinzu“, denn sie sind zu ungenau. Lediglich die ausdrücklich aufgezählten sind dann umlegbar. Einige Negativbeispiele:

#### Beispiel:

- |   |          |
|---|----------|
| a) Der Mieter übernimmt alle Nebenkosten.   | (falsch) |
| b) Der Mieter übernimmt die üblichen Nebenkosten.   | (falsch) |
| c) Der Mieter trägt die Kosten gemäß Bescheid der Stadt/Gemeinde für das jeweilige Abrechnungsjahr. | (falsch) |
| d) Der Mieter trägt alle anfallenden öffentlichen und privaten Kosten.                              | (falsch) |
| e) Der Mieter trägt alle mit dem Mietobjekt verbundenen Betriebskosten.                             | (falsch) |

§ 19 Abs. 2 Satz 1 WoFG wurde mit Wirkung zum 01.01.2002 eingeführt. Damit wird die Bundesregierung ermächtigt, durch Rechtsverordnung eine Vorschrift über die Aufstellung

<sup>69</sup> Eigentlich nur 16 Betriebskostenarten, weil umlagefähig nach § 2 Nr. 17 BetrKV sonstige Betriebskosten nur sind, wenn diese ausdrücklich aufgezählt sind. Sofern diese anfallen, müsste das Klauselbeispiel um diese Position ausdrücklich ergänzt werden.

<sup>70</sup> OLG Frankfurt/M. RE WuM 2000, 411; OLG Hamm RE WuM 1997, 542; für die Geschäftsraummieter OLG Braunschweig WuM 1999, 173 und OLG Celle WuM 2000, 130 noch zu Anlage 3 zu § 27 II. BV

<sup>71</sup> Versäumnisse können zumindest für die Zukunft mittels Mieterhöhung nach §§ 20 Abs. 4 Satz 1, 4 Abs. 7 NMV, § 10 Abs. 1 WoBindG korrigiert werden.



der Betriebskosten zu erlassen. Bis zum Erlass dieser Rechtsverordnung (BetrKV) war hinsichtlich der Betriebskosten immer noch die Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung maßgeblich. Seit dem 01.01.2004 ist allein die neue BetrKV gültig.

Es gab und gibt aber auch durchaus kritische Stimmen, die eine Betriebskostenvereinbarung, die lediglich auf die Anlage 3 bzw. nun BetrKV verweist, ohne die Besonderheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen, für unwirksam halten<sup>72</sup>. Es bleibt abzuwarten, wie die Rechtsprechung auf die Normierung und Verschärfung durch § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB, der mit der Schuldrechtsreform eingeführt wurde, reagiert (Transparenzgebot).

Obwohl die jüngere Rechtsprechung<sup>73</sup> die Bezugnahme auf Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung als ausreichend erachtet hat, ist die *Beifügung des Textes der BetrKV* als Anlage („Anlagemodell“) oder *Einfügung des Textes der BetrKV* („Einfügungsmodell“) in dem Mietvertrag dennoch sinnvoll, um Unklarheiten zu vermeiden. Dies um so mehr, als neuerdings, insbesondere seit der Schuldrechtsreform, diese Rechtsprechung vereinzelt in Zweifel gezogen wurde.

Die Wahl zwischen dem „Anlagemodell“ oder dem „Einfügungsmodell“ ist eher eine Geschmacksfrage. Jede Variante hat Vor- und Nachteile.

	<b>Anlagemodell</b>	<b>Einfügungsmodell</b>
Vorteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wiedergabe BetrKV meist vollständig</li> <li>- Akzeptanz meist größer, da Mietvertrag kürzer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Gefahr, dass BetrKV als Anlage nicht ausgehändigt wird</li> <li>- keine Gefahr, dass BetrKV als Anlage bei Unterschriftenzeilen keine Unterschrift trägt</li> </ul>
Nachteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gefahr, dass BetrKV als Anlage vergessen wird</li> <li>- Gefahr, dass BetrKV als Anlage bei vorhandenen Unterschriftenzeilen keine Unterschrift trägt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gefahr des Transparenzverlustes durch Überfrachtung des Mietvertrages</li> <li>- Gefahr, dass langer Text der BetrKV aus Platzgründen verkürzt wird</li> <li>- Akzeptanzprobleme, wenn im Mietvertrag selbst seitenweise Betriebskostenpositionen aufgelistet sind</li> </ul>

Es empfiehlt sich als Vermieter, den sicheren Weg zu gehen und eine dieser Alternativen im Mietvertrag zu nutzen. Bei bloßem Verweis auf die BetrKV besteht die Gefahr, dass eventuell in der Zukunft durch die Rechtsprechung höhere Anforderungen gestellt werden.

Beim Mietvertrag als Dauerschuldverhältnisse sind derartige Versäumnisse nachträglich nicht mehr zu korrigieren, da der Mieter nachträglich keiner Ergänzung zustimmen wird.

Überdies kann der Vermieter bei Streitigkeiten über die Umlagefähigkeit einzelner Betriebskostenpositionen in einer Abrechnung auf den Mietvertrag selbst verweisen, ohne auf irgendwelche Texte außerhalb des Vertragswerkes angewiesen zu sein. Die Beifügung oder Einfügung der BetrKV ist damit ein Beitrag zur Klarheit des Mietvertrages.

Zusätzlich muss jede einzelne Unterposition einer Betriebskostenart ausdrücklich im Mietvertrag aufgeführt werden, die nicht in der BetrKV erwähnt ist, um dem Informationsbedürfnis des Mieters Rechnung zu tragen. Dies betrifft Positionen, die im Text der BetrKV lediglich beispielhaft angeführt werden. Hierunter fallen vorrangig die sonstigen Betriebskosten des §

<sup>72</sup> *Schuhmacher*, NZM 2003, 13 ff.; kritisch auch *Blank/Börstinghaus*, § 556 BGB. Rn. 82

<sup>73</sup> OLG Frankfurt/M. RE WuM 2000, 411; OLG Hamm RE WuM 1997, 542; in der Vergangenheit wurde die Übernahme in den Text gefordert bzw. die Beifügung der Anlage, so z. B. noch AG Darmstadt WuM 1981, 39, AG Dortmund WuM 1996, 425

2 Nr. 17 BetrKV und die in § 2 Nr. 1 (öffentliche Lasten), § 8 Nr. 8 (Müllbeseitigung) und § 2 Nr. 13 (Versicherungen) BetrKV nicht namentlich aufgeführten Betriebskosten<sup>74</sup>.

#### 1.4.6.2. Mietstruktur

Es gibt in der Praxis eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten des Vermieters für die *Mietstruktur*. Der Vermieter muss sich vor Abschluss eines Mietvertrages Gedanken über die Struktur der Miete machen, da später einseitige Änderungen meist ausgeschlossen sind. Um ein babylonisches Sprachgewirr bei der Mietstruktur zu vermeiden, sollen nachfolgende Begriffe einheitlich verwendet werden:

Eine „*Inklusivmiete*“<sup>75</sup> ist eine Miete, in der die Miete und sämtliche Betriebskosten enthalten sind; die Betriebskosten werden nicht gesondert ausgewiesen.

Eine „*Teilklausivmiete*“<sup>76</sup> ist eine Miete, in der die Miete und ein Teil der Betriebskosten enthalten sind; der umfasste Teil wird nicht gesondert ausgewiesen.

Eine „*Nettomiete*“<sup>77</sup> ist eine Miete, in der keinerlei Betriebskosten enthalten sind.

Der Vermieter sollte *keine Inklusiv- oder Teilklausivmieten* im Mietvertrag vereinbaren, da seit dem 01.09.2001 eine Mieterhöhung wegen Steigerung der in der Grundmiete enthaltenen Betriebskosten nicht möglich ist.

Der Vermieter sollte deshalb unbedingt eine *Nettomiete* mit *Betriebskostenpauschale* oder eine *Betriebskostenvorauszahlung vereinbaren*. Die beiden Begriffe werden in der Praxis seitens des Vermieters häufig verwechselt, was bei fehlerhafter Vertragsgestaltung höchst nachteilig werden kann.

Bei einer „*Betriebskostenpauschale*“ sind alle Kosten mit der monatlichen Zahlung abgegolten. Es ist das Risiko des Vermieters, ob er mit der Pauschale hinkommt oder nicht.

Bei einer „*Betriebskostenvorauszahlung*“ zahlt der Mieter einen monatlichen Abschlag, die Vorauszahlung. Einmal im Jahr werden die tatsächlich angefallenen Betriebskosten in einer Abrechnung ermittelt. Ein Guthaben erhält der Mieter zurück bzw. der Vermieter kann eine Nachzahlung verlangen.

Sprachlich ist zwischen den beiden Begriffen zu trennen, um nicht durch die unbedachte Verwendung des Wortes monatliche „Pauschale“ sich die Möglichkeit der Abrechnung zu verbauen.

Die Entscheidung zwischen der Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale oder einer Betriebskostenvorauszahlung ist eine Frage des Einzelfalls.

Vorteil der Betriebskostenpauschale für den Vermieter ist die Ersparnis der Betriebskostenabrechnung. Der Verwaltungsaufwand bleibt erspart und jährliche Konflikte mit dem Mieter scheiden aus.

Nachteil der Betriebskostenpauschale ist, dass das Risiko der Wirtschaftlichkeit allein der Vermieter trägt. Es gibt auch keinen Anreiz für die Einsparung von Betriebskosten für den Mieter. Es besteht die Gefahr, dass mangels Erhöhungsvorbehalt Betriebskostensteigerungen nicht mehr aufgefangen werden können. Im Anwendungsbereich der Heizkostenverordnung muss ohnehin konkret abgerechnet werden, so dass die Betriebskostenpauschale nur in wenigen Fällen tatsächlich Vorteile bietet.

<sup>74</sup> siehe dazu Schmid DWW 2004, 288 und der Hinweis auf die Entscheidung des BGH ZMR 2004, 430 zu den sonstigen Betriebskosten (Dachrinnenreinigung)

<sup>75</sup> auch Bruttowarmmiete (inkl. warme Betriebskosten) bezeichnet

<sup>76</sup> z.B. Bruttokaltmiete (ohne warme Betriebskosten)

<sup>77</sup> meist als Nettokaltmiete bezeichnet



Zur Frage der Festsetzung der Höhe der Betriebskostenvorauszahlungen, hat der BGH nun kürzlich eine richtungsweisende Entscheidung gefällt. Es war lange Zeit umstritten, ob der Mieter bei zu niedrig angesetzten Betriebskostenvorauszahlungen Nachzahlungen verweigern darf. Sowohl bei Wohnraum-<sup>78</sup> als auch bei der Geschäftsraummiete<sup>79</sup> stellt der BGH nunmehr strengere Anforderungen an einen Schadensersatzanspruch des Mieters. Fahrlässige Unkenntnis des Vermieters allein reicht nicht aus. Eine vorvertragliche Pflichtverletzung könne nicht darin gesehen werden, dass der Vermieter zunächst zu niedrige Betriebskostenvorauszahlungen beanspruche. Der Vermieter sei ohne besonderen Anlass nicht verpflichtet, die Höhe der Vorauszahlungen überschlägig so zu kalkulieren, dass sie jedenfalls in etwa kostendeckend seien. Auch bestehe grundsätzlich keine Aufklärungspflicht des Vermieters, ob die Vorauszahlungen nicht kostendeckend seien bzw. dass eine seriöse Vorabkalkulation gar nicht erfolgt sei. Denn der Vermieter sei schon nicht verpflichtet, überhaupt Vorschüsse zu erheben. Nach der Neuregelung des § 556 Abs. 2 Satz 2 BGB sei nur eine unangemessen Überhöhung untersagt. Etwas anderes könne sich nur dann ergeben, wenn der Vermieter die Angemessenheit der Vorschüsse zugesichert oder er den Mieter über die tatsächlichen Kosten getäuscht habe, um ihn zum Vertragsabschluss zu bewegen.

Dieses Urteil ist für die Praxis eminent wichtig, da das Vorliegen „Besonderer Umstände“, also etwa die arglistige Täuschung, allein vom Mieter zu beweisen ist.

**1.4.6.3. Änderung der Mietstruktur**

Eine *nachträgliche Änderung* der Mietstruktur kann der Vermieter grundsätzlich nur durch eine *einvernehmliche Vereinbarung* mit dem Mieter herbeiführen. Bereits bei Mietvertragsabschluss muss sich der Vermieter daher über die Mietstruktur Gedanken machen, um Nachteile zu vermeiden. Zur Zusammenfassung nachfolgende Übersicht:

MIETSTRUKTUR			
Begriff	Inklusivmiete (Bruttowarm)	Teilinklusive (Bruttokalt)	Nettomiete (Nettokalt)
Mietstruktur	Miete einschließlich aller Betriebskosten	Miete einschließlich eines Teils der Betriebskosten, meist die „kalten“ Betriebskosten	Miete ohne Betriebskosten
Vorauszahlung	Entfällt	Heizung + Warmwasser (Hauptfall)	Heizung + Warmwasser + übrige Betriebskosten
Anmerkung	Nachteilig für Vermieter, weil kein Anreiz zum Sparen, weil Mieterhöhungsmöglichkeit geschmälert	Nachteilig für Vermieter, weil teilweise gleiche Nachteile wie bei Inklusivmiete, vorteilhaft sofern Abrechnungsaufwand minimiert werden soll	Vorteilhaft für Vermieter

Es gibt aber eng umgrenzte *Ausnahmen*. Eine Ausnahme ist beispielsweise § 556a Abs. 2 BGB, der die Bestimmungen des früheren § 4 Abs. 5 MHG übernommen hat. In dieser Vorschrift ist das Recht des Vermieters enthalten *einseitig* die vereinbarte Mietstruktur zu ändern. Dies gilt aber nur eingeschränkt, da dies *nur Betriebskosten* betrifft, deren *Verbrauch oder Verursachung erfasst werden*<sup>80</sup>. Sofern einzelne Betriebskosten zukünftig nach Ver-

<sup>78</sup> BGH MietRBr 2004, 162

<sup>79</sup> BGH GuT 2004, 160

<sup>80</sup> Teilweise wird in der jüngeren amtsgerichtlichen Rechtsprechung vertreten, dass § 556a Abs. 2 BGB eine einseitig vornehmbare Änderung der Mietstruktur nicht nur bei verbrauchsabhängigen Betriebskosten, sondern



brauch oder Verursachung erfasst oder entsprechend umgelegt werden sollen, kann der Vermieter insoweit von der vereinbarten Mietstruktur abgehen. Die Mieter werden sodann mit den Kosten nach ihrem Anteil belastet; der Vermieter darf hierfür angemessene Betriebskostenvorauszahlungen verlangen<sup>81</sup>.

Eine weitere Ausnahme ergibt sich indirekt aus § 2 HeizkostenV. Die Vorschriften der HeizkostenV haben grundsätzlich Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen. Aus der bloßen Überlagerung wird gefolgert, dass entsprechende vertragliche Vereinbarungen erhalten bleiben, solange sich nicht eine der Vertragsparteien für die Zukunft auf die HeizkostenV beruft. Dies gibt dem Vermieter die Möglichkeit, einseitig zu einer Kostenverteilung nach der HeizkostenV überzugehen<sup>82</sup>. Verlangt beispielsweise der Vermieter die Beachtung der HeizkostenV, so ist eine Anpassung des hiervon abweichenden Mietvertrages erforderlich<sup>83</sup>.

Im *preisgebundenen Wohnraum* hat der Vermieter, falls tatsächlich noch Betriebskosten in der Miete enthalten sein sollten, die Möglichkeit, weiterhin ohne zeitliche Begrenzung durch *einseitige Gestaltungserklärung* nach § 10 WoBindG die Betriebskosten im Wege der Abrechnung umzulegen<sup>84</sup>.

Die Möglichkeit der einseitigen Umstellung auf die Direktabrechnung, früher geregelt in § 4 Abs. 5 MHG, ist weggefallen. Eine *Direktabrechnung* kann aber *vereinbart* werden.<sup>85</sup> Direktabrechnung bedeutet, dass Lieferant und Mieter die jeweiligen Betriebskosten außerhalb des Mietverhältnisses in einem gesonderten Vertrag abwickeln.

#### 1.4.6.4. Erhöhung/Anpassung

Die Mietvertragsparteien können jederzeit im Mietvertrag Regelungen zur Erhöhung/Anpassung einer Betriebskostenvorauszahlung bzw. Betriebskostenpauschale treffen. Bei der Erhöhung/Anpassung ist zwischen *Betriebskostenvorauszahlungen* und *Betriebskostenpauschalen* zu unterscheiden. Die Kenntnis der gesetzlichen Möglichkeiten gibt indirekt Hinweise für die Vertragsgestaltung.

Im *preisfreien Wohnraum* ermöglicht § 560 Abs. 4 BGB eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen durch *einseitige* Erklärung. Die Erhöhungsmöglichkeit muss als solche nicht im Mietvertrag vereinbart sein, darf aber auch *nicht* vertraglich *ausgeschlossen* oder beschränkt sein. Die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung ist nur nach *einer Abrechnung* möglich.

Im *preisgebundenen Wohnraum* wird die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen durch den § 20 Abs. 4 Satz 1 NMV auf §§ 4 Abs. 7 und 8 NMV geregelt, die letztlich auf § 10 WoBindG verweisen. Voraussetzung hierfür ist, dass sich die Betriebskosten insgesamt er-

---

bei allen Betriebskostenarten erlaube, vgl. AG Köln, ZMR 2004, 119, AG Augsburg, WuM 2003, 566. Ausgelöst wurde dies durch eine wohl unglückliche Formulierung in *Palandt*, § 556a BGB, Rn. 1 am Ende, Rn. 7. Dem ist aber nicht zu folgen, da schon der Wortlaut als auch der Sinn und Zweck gegen diese weite Auslegung sprechen. Eingehend mit weiteren Literaturhinweisen hierzu *Horst*, *AnwaltInfo Mietrecht*, 2004, 82 ff.

<sup>81</sup> Der Vermieter nimmt diese Änderung nach § 556a Abs. 2 Satz 1 BGB durch Erklärung in Textform gem. § 126b BGB vor.

<sup>82</sup> LG Berlin, ZMR 1999, 556

<sup>83</sup> Waren bislang die Heiz- und Warmwasserkosten in der Miete als Inklusivmiete bzw. Teilklusivmiete enthalten, so muss die entsprechende bisherige Miete um die Kosten der Heiz- und Warmwasserkosten gesenkt werden. Hierbei sind zunächst die Kosten für die ganze Abrechnungseinheit zu ermitteln und sodann eines der Billigkeit entsprechenden Maßstabes, meist wohl nach Wohnfläche, auf die einzelnen Mieter aufzuteilen. Durch den Abzug dieses Heiz- und Warmwasserkostenanteils von der bisherigen Grundmiete ergibt sich die neue Miete. Zu dieser Miete kommen dann die nach HeizkostenV umzulegenden Kosten. Sofern eine nicht abzurechnende Heiz- und Warmwasserkostenpauschale im Mietvertrag vorgesehen war, kommt diese grundsätzlich zum Wegfall und der Mieter hat stattdessen die nach HeizkostenV verteilten Kosten zu tragen. Die Einzelheiten hierzu sind höchst strittig.

<sup>84</sup> LG Koblenz, WuM, 1996, 560

<sup>85</sup> BT-Drs 14/4553, 52



höht haben, so dass die Betriebskostenvorauszahlungen in ihrer Gesamtheit nicht mehr ausreichen<sup>86</sup>.

Die Erhöhung/Anpassung einer Betriebskosten*pauschale* ist in § 560 BGB geregelt. Die genannte Vorschrift gilt nur für den *preisfreien Wohnraum*. Sie gilt *nicht* für besondere Wohnraumverhältnisse nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB und ebenfalls *nicht* für den preisgebundenen Wohnraum<sup>87</sup>.

#### **ÜBERGANGSREGELUNG**

Bei Inklusivmieten und Teilinklusivmieten lässt Art. 229 § 3 IV EGBGB bei am 01.09.2001 bestehenden Mietverhältnissen eine Erhöhung nach den Regelungen des § 560 BGB (Betriebskostenpauschalen) zu, wenn dies nach dem Mietvertrag zulässig ist. Fehlt ein Erhöhungsvorbehalt in Altverträgen, so ist eine Umlage nicht möglich.

Der Gesetzgeber hat sich entschieden, dass zukünftig eine *Erhöhung der Betriebskostenpauschale* nur möglich ist, wenn hierüber eine Vereinbarung im Mietvertrag besteht; § 560 Abs. 1 Satz 1 BGB. Nach altem Mietrecht war es umstritten, ob ohne vertragliche *Vereinbarung* eine Erhöhung zulässig ist.<sup>88</sup>

Der Vermieter darf bei Betriebskostenpauschalen somit eine Vereinbarung im Mietvertrag nicht versäumen, da selbst bei erheblichen Kostensteigerungen keine Erhöhung möglich ist.

#### **TIPP:**

1. Vereinbarung, dass der Mieter *alle* Betriebskosten nach der *BetrKV* trägt.
2. *Beifügung* oder *Einfügung* des Betriebskostenkatalogs nach BetrKV; gegebenenfalls *Aufzählung der sonstigen Betriebskosten* nach § 2 Nr. 17 BetrKV im Mietvertrag.
3. Vereinbarung einer Nettomiete nebst Betriebskostenvorauszahlung oder Betriebskostenpauschale. Vermieter sollte sich *Gedanken über Mietstruktur* machen.
4. Bei Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale *Erhöhungsvorbehalt* im Mietvertrag vereinbaren.

#### **1.4.6.5. Umlageschlüssel**

Die *Umlage der Betriebskosten* erfolgt nach den *gesetzlichen Vorschriften*, sofern keine *vorrangigen Vereinbarungen* wirksam vereinbart wurden.

*Gesetzliche Vorgaben* gibt es beispielsweise bei den Heiz- und Warmwasserkosten im Anwendungsbereich der HeizkostenV sowie bei den übrigen Betriebskosten, sofern diese nach Verbrauch oder Verursachung erfasst werden. Bei preisgebundenem Wohnraum sind für eine Reihe von Betriebskostenarten die Abrechnungsmaßstäbe in der NMV ebenfalls gesetzlich vorgeschrieben.<sup>89</sup>

<sup>86</sup> LG München I, WuM, 1989, 637. Im Gegensatz zum preisfreien Wohnraum verlangt § 10 Abs.1 WoBindG eine Reihe von Formalien. Aus der Vorschrift ergibt sich, dass in der Erklärung die Erhöhung zu berechnen und zu erläutern ist. Hierbei müssen konkrete Zahlen angegeben werden. Der Zeitpunkt der Erhöhung wird durch § 10 Abs. 1 Satz 1 WoBindG bestimmt. Eine Erhöhung wirkt sich auf den 1. des folgenden Monats aus. Wird die Erklärung erst nach dem 15. eines Monats abgegeben, wirkt die Erhöhung zum 1. des übernächsten Monats. Für die Angemessenheit gilt das gleiche wie beim preisfreien Wohnraum.

<sup>87</sup> Bei preisgebundenem Wohnraum ist die Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale unzulässig, da das Preisbindungsrecht eine solche Pauschale nicht vorsieht.

<sup>88</sup> Dafür z.B. LG Landshut MDR 1979, 584, AG Michelstadt WuM 1978, 110; dagegen z.B. LG Köln WuM 1974, 10

<sup>89</sup> Beispielsweise sind die Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage nur nach dem Brennstoffverbrauch umlegbar, vgl. § 23 Abs. 2 NMV. Laufende monatliche Grundgebühren für Breitbandanschlüsse dürfen nur zu gleichen Teilen auf die Wohnungen umgelegt werden, die mit Zustimmung des Nutzungsberechtigten angeschlossen wurden, vgl. § 24a Abs. 2 NMV. Kosten der Einrichtung für Wäschepflege dürfen nur auf die Benutzer der Einrichtung umgelegt werden, vgl. § 25 Abs. 2 NMV. Kosten der Wasserversorgung sind zwingend



Sofern die gesetzlichen Vorgaben *nicht greifen*, bleibt Raum für die *Vertragsgestaltung* im Mietvertrag. Wird dieser nicht genutzt, greifen „*Hilfsmaßstäbe*“, wie z.B. § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB.

Nach § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB sind – soweit nichts anderes vereinbart ist – die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften<sup>90</sup> nach dem *Anteil der Wohnfläche*<sup>91</sup> umzulegen.

Trotz dieser Änderung im Rahmen der Mietrechtsreform kann der Vermieter in zulässiger Weise nach wie vor im Mietobjekt nach Kopfbzahl, Anzahl der Wohnungen usw. abrechnen, wenn er diesen Umlageschlüssel bisher inne hatte. Das gilt auch in den Fällen, wo der Mietvertrag keine ausdrückliche Bestimmung über den Umlageschlüssel enthält, wo indes ein Abrechnungsschlüssel durch ständige Übung, also durch schlüssiges Verhalten, zwischen den Parteien Mietvertragsinhalt geworden ist.

Soweit vorrangige Maßstäbe nicht anzuwenden sind bzw. nicht angewendet werden sollen, kann der Vermieter auf die Bestimmungen NMV sinngemäß Bezug nehmen oder einen anderen sachgerechten Maßstab vereinbaren.

Bei dem Umlageschlüssel „*Wohnfläche*“ kann es nur auf das Verhältnis der Fläche der vermieteten Wohnung zu der Gesamtwohnfläche des Mietobjekts ankommen, nicht zur Fläche der (tatsächlich) vermieteten Gesamtwohnfläche. Leerstände des Mietobjekts sind bei der Flächenermittlung zu berücksichtigen. Gegenüber anderen Umlagemaßstäben hat die „*Wohnfläche*“ den Vorteil, dass diese in der Regel gleich bleibt<sup>92</sup>.

Betriebskosten, die von einem „*erfassten Verbrauch*“ oder einer „*erfassten Verursachung*“ durch den Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Erfolgt keine Verbrauchserfassung usw. dann bleibt es bei dem bisherigen Umlagemaßstab. Es heißt nämlich im Gesetzestext nicht: „... von einem zu erfassenden...“ oder „... von einem erfassbaren...“ Verbrauch.<sup>93</sup> Die Möglichkeit zur Erfassung genügt deshalb nicht, um den Vermieter zu einem verbrauchsabhängigen Umlageschlüssel zu zwingen.

Dies bedeutet, dass, falls im Mietobjekt Erfassungsgeräte installiert sind (z.B. für Wasser, Müll, Heizung etc.), auch nach diesen Anzeigen abgerechnet werden muss, vgl. § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB. Dies gilt aber nur, wenn:

- alle Wohneinheiten im Haus mit Zählern ausgestattet sind
- es sich um Zähler gleicher Genauigkeitsklasse handelt

Dies bedeutet, dass ein Mieter einseitig den Vermieter nicht dazu zwingen kann, z.B. durch Einbau von Zählern in seiner Wohneinheit, zur verbrauchsmäßigen Abrechnung überzuge-

---

nach dem individuellen Verbrauch abzurechnen, wenn alle Wohnungen des Gebäudes mit Wasserzählern ausgerüstet sind, wie sich aus § 21 NMV ergibt. Die Kosten der Entwässerung sind mit dem für die Kosten der Wasserversorgung anzuwendenden Maßstab umzulegen, vgl. § 21 Abs. 2 Satz 2 NMV. Kosten der Müllbeseitigung sind gem. § 22a NMV nach einem Maßstab, der der unterschiedlichen Müllverursachung durch die Wohnparteien Rechnung trägt oder nach dem Verhältnis der Wohnflächen umzulegen. Bei der Umlage der Heizungs- und Warmwasserkosten findet die HeizkostenV Anwendung, vgl. § 22 Abs. 1 NMV. Im Übrigen gilt auch hier, dass bei preisgebundenem Wohnraum eine Verpflichtung zur Umlage der Betriebskosten nach Verhältnis der Wohnflächen bei fehlender sonstiger vorrangiger Bestimmung greift, vgl. § 20 Abs. 2 NMV.

<sup>90</sup> beispielsweise § 556 a Abs. 2 BGB; § 6 Abs. 5 und § 7 Abs. 1 HeizkostenV

<sup>91</sup> Vergleiche die aufgrund des § 19 WoFG ergehende Wohnflächenverordnung. Die WoFG ist ebenfalls seit 01.01.2004 in Kraft. Es bleibt abzuwarten, ob sich diese als Berechnungsmethode durchsetzt. Bislang wurden meist die §§ 42 bis 44 II. BV bzw. DIN 283 herangezogen. Die Rechtsprechung bezog bislang nicht eindeutig Stellung; BayObLG WuM 1983, 254, neuerdings aber der BGH zugunsten der §§ 42 - 44 II. BV bei einem Fall vor 2004, solange keine abweichende örtliche Praxis bestehe; BGH NZM 2004, 454

<sup>92</sup> Die „Kopfbzahl“ als Maßstab ist streitträchtig. Die Anzahl der Personen ist schlecht zu prüfen. Wann ist ein Besuch noch Besuch? Sind Babys als 1 Person oder ½ Person zu rechnen? Das Streitpotential ist immens.

<sup>93</sup> In der Begründung zum Gesetzestext heißt es: „*Falls der Verbrauch erfasst wird*“ (vergleiche BT-Drs 14/4553, 51)



hen. Ebenfalls kann ein Vermieter durch nachträglichen Zählereinbau nur für die Zukunft zur verbrauchsabhängigen Abrechnung verpflichtet werden, denn in § 556a Abs. 2 BGB heißt es „*kommender Abrechnungszeitraum*“.

Der Vermieter ist auch mietrechtlich<sup>94</sup> *nicht verpflichtet*, (Kalt-) Wasserzähler einzubauen.<sup>95</sup> Bei zentraler Warmwasserversorgung im Geltungsbereich der HeizkostenV müssen aber aufgrund der §§ 2, 4 bis 7 HeizkostenV Warmwasserzähler eingebaut sein.

Im Zweifelsfall werden Betriebskosten *nach Wohnfläche* umgelegt. Das gilt auch dann, wenn bei einzelnen Betriebskostenpositionen etwa die Gemeinde gewisse Positionen nicht nach Fläche berechnet, sondern andere Maßstäbe heranzieht.<sup>96</sup>

Geht nach Ende der Abrechnungsperiode eine Abrechnung mit einem anderen Maßstab zu, so liegt darin keine Konkretisierung mehr, sondern der Antrag auf Abänderung des ursprünglichen Wohnflächenmaßstabs. In der daraufhin erfolgten Leistung der Betriebskostennachzahlung seitens des Mieters liegt aber nur dann eine Abänderung des Mietvertrages, wenn der Mieter einen Rechtsbindungswillen hat.<sup>97</sup>

Ein *Sonderproblem* tritt auf bei *vermieteten Eigentumswohnungen*. Bei der Vermietung von Eigentumswohnungen sollte der Vermieter darauf achten, dass mit dem Mieter *derselbe* Verteilerschlüssel vereinbart wird, der für die Verteilung der Betriebskosten zwischen den Wohnungseigentümern maßgeblich ist.

Viele Vermieter glauben, dass die Abrechnung gegenüber den Wohnungseigentümern einfach automatisch auf den Mieter einer angemieteten Eigentumswohnung durchgestellt werden kann. Dies ist nicht richtig. Entscheidend allein ist der Umlagemaßstab nach dem Mietvertrag. Steht dieser im Widerspruch zum Abrechnungsschlüssel aus der WEG, hat der Vermieter erhebliche Probleme. Er ist dann verpflichtet, falls ihm dies überhaupt gelingt, in Abweichung von der WEG, nach den mietvertraglichen Maßstäben umzulegen.

Vorsicht ist auch geboten, falls nach Miteigentumsanteilen („Tausendstel“) umgelegt wird, wenn die angemietete Wohnfläche nicht mit der Miteigentumsfläche übereinstimmt. Es ist beispielsweise denkbar, dass ein Wohnungseigentümer als Vermieter die in seinem Eigentum befindliche Garage nicht an den Mieter weitervermietet hat. In derartigen Fällen wäre der Mieter mit Unkosten belastet, die er gar nicht angemietet hat. Im Ergebnis muss daher rechtlich strikt zwischen dem Wohnungseigentum und dem Mietverhältnis getrennt werden.

**TIPP:**

1. Vermieter sollte *streitintensive Umlageschlüssel*, wie Personenzahl, *vermeiden*.
- 2..Vermieter sollten sich nicht dadurch irritieren lassen, dass Firmenvertreter oder Mieter behaupten, dass eine Pflicht bestehe, im Objekt Wasserzähler nachzurüsten. Jedenfalls besteht in Bayern derzeit keine Pflicht zum Einbau.
3. Vermieter, Hausverwaltungen sollten bei mehreren Wohneinheiten in einem Mietobjekt auf die Einheitlichkeit des vereinbarten Umlageschlüssels achten, um die eigenen Betriebskostenabrechnungen zu vereinfachen und nicht dadurch entstehende „Umlagelücken“ selbst tragen zu müssen.
4. Bei Vermietung des Wohnungseigentums Wahl eines *identischen* Umlageschlüssels.

<sup>94</sup> anders evtl. bei baurechtlichen Bestimmungen in einzelnen Bundesländern

<sup>95</sup> BT-Drs 14/4553, 51

<sup>96</sup> z.B. Abwasser nach Kopfzahl, Straßenreinigung nach Frontmetern

<sup>97</sup> strittig, verneinend z.B. AG Köln, ZMR 1995, Beilage Nr. II; AG München, NJW-RR, 1994, 973



**1.4.7. Staffel- und Indexmietvereinbarung<sup>98</sup>**

Staffelmiete und Indexmiete sind mietrechtlich zulässige Möglichkeiten, schon *bei* Vertragsschluss die zukünftige Entwicklung der Miethöhe zu vereinbaren und damit insbesondere das komplizierte Verfahren der Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete über §§ 558 ff. BGB zu umgehen. Gerade in ländlichen Gebieten existieren keine Mietspiegel oder Mietdatenbanken. Vergleichswohnungen sind meist nur schwer zu finden. Bei der Entscheidung, ob der Vermieter eine derartige Vereinbarung trifft, ist u.a. folgendes zu beachten:

<b>Staffelmiete</b>	
<b>Vorteil</b>	<b>Nachteil</b>
1. Mieterhöhung über Jahre ergibt sich unmittelbar aus Vertrag (Planungssicherheit). 2. Automatische Mieterhöhung gewährleistet 3. Komplizierte Verfahren der Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete entfällt; keine Formalitäten	1. Mieterhöhungen nach §§ 558-559b BGB (Modernisierung etc.) sind ausgeschlossen 2. Sonderkündigungsrecht des Mieters; Mieter kann nicht länger als 4 Jahre an Vereinbarung gebunden werden 3. Bei niedrigen Erhöhungsbeträgen über längeren Zeitraum für Vermieter Gefahr der Abkopplung von der Preisentwicklung

<b>Indexmiete</b>	
<b>Vorteil</b>	<b>Nachteil</b>
1. Ständige Anpassung gewährleistet 2. Komplizierte Verfahren der Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete entfällt; wenig Formalitäten	1. Berechnung für Laien schwierig 2. Mietsteigerung ergibt sich nicht unmittelbar aus Vertrag 3. Theoretisch sogar Mietsenkung möglich 4. Andere Mieterhöhungen nach § 558 BGB sind ausgeschlossen bzw. nach § 559 BGB (Modernisierung) nur unter Einschränkungen möglich <sup>99</sup>

Mit der *Mietrechtsreform* hat es eine Reihe von *Änderungen* bei der Staffelmiete und der Indexmiete gegeben, nämlich:

- die Staffelmiete ist nun zeitlich unbegrenzt möglich
- Indexmiete nun auch bei Laufzeiten unter 10 Jahren möglich
- Vereinbarung des Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland sind allein zulässige Indizes bei der Wohnraummiete.

<sup>98</sup> In der Begründung heißt es: „...falls der Verbrauch erfasst wird.“, BT-Drs 14/4553, Seite 51, rechte Spalte zu § 551, Anm. 1. dritter Absatz

<sup>99</sup> Bauliche Maßnahmen werden aufgrund von Umständen durchgeführt, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.



### 1.4.7.1 Staffelmiete

*Staffelmietvereinbarungen* sind nun in § 557a BGB im BGB integriert. Die bisherige Höchstfrist entfällt, so dass Laufzeiten über 10 Jahren gestattet sind. Für vor dem 01.09.2001 geschlossene Staffelmietvereinbarungen gilt aber weiter § 10 Abs. 2 MHG, so dass diese unwirksam sind, wenn die Vereinbarung für mehr als 10 Jahre abgeschlossen wurde.

Nach wie vor ist *zwingend* vorgeschrieben, dass eine:

1. Staffelmietvereinbarung *schriftlich* zu erfolgen hat,
2. die Miete zwischen den einzelnen Staffeln *jeweils für 1 Jahr unverändert* bleiben muss<sup>100</sup> und
3. die erhöhte Miete oder die jeweilige Erhöhung muss *betragsmäßig* ausgewiesen werden<sup>101</sup>.

§ 557a Abs. 3 BGB erlaubt den Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts des Mieters für max. 4 Jahre. In ländlichen Regionen, in denen die Formerfordernisse für eine Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB nur schwer zu erfüllen sind und eine Fluktuation der Mieter verhindert werden soll, bietet sich eine Kombination der Staffelmietvereinbarung mit einem Kündigungsausschluss an.

Im Rahmen anderer Mietverträge, insbesondere bei der Geschäftsraummiete und den Mietverhältnissen nach § 549 Abs. 2 und Abs. 3 BGB steht den Parteien die Ausgestaltung der Staffel frei, z.B. können kürzere Zeitabstände für die Staffeln oder die Erhöhung in Prozent ausgedrückt werden.

### 1.4.7.2. Indexmiete

*Indexmietvereinbarungen* waren bisher für Wohnraummietverhältnisse in § 10a MHG geregelt, und sind nun in § 557b BGB im BGB integriert. § 557b BGB hat die Mindestlaufzeit von 10 Jahren für Indexmietverträge abgeschafft.

Nach der Neuregelung ist als Index nur noch der „Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland“ zugelassen.

Es ist *zwingend* vorgeschrieben, dass eine:

1. Indexmietvereinbarung *schriftlich* zu erfolgen hat,
2. Miete muss an Preisindex für die Lebenshaltung *aller privaten Haushalte in Deutschland* (Verbraucherpreisindex für Deutschland) gekoppelt sein,
3. Indexmiete muss *jeweils mindestens 1 Jahr* unverändert sein,
4. Mieterhöhungserklärung durch Vermieter in *Textform* notwendig. Dabei ist Änderung des Preisindex und die neue Miete – zumindest der Erhöhungsbetrag – anzugeben.

Die geänderte Miete ist mit *Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang* der Erklärung zu entrichten. Dem Vermieter ist zu empfehlen, die Erklärung dem Mieter beweisbar, z.B. durch den Gerichtsvollzieher oder zumindest durch Einschreiben mit Rückschein, zugehen zu lassen.

Mit der Neufassung ist die paradoxe Rechtslage eingetreten, dass die Vereinbarung von Indexklauseln nun teilweise bei Wohnraummietrecht großzügiger möglich ist, als bei Geschäftsraummietverhältnissen.

---

<sup>100</sup> Es bleibt unbenommen, die Miete nach 2 oder 3 Jahren zu erhöhen. Die einzelnen Staffeln müssen auch nicht den gleichen Abstand haben. Ist nur eine der vereinbarten Staffeln kürzer als 1 Jahr, ist die gesamte Vereinbarung unwirksam.

<sup>101</sup> Unzulässig wären lediglich prozentuale Angaben wie „die Miete erhöht sich um 7 %“.

**TIPP:**

Vereinbarung einer Staffelmiete oder Indexmiete insbesondere in ländlichen Gebieten empfehlenswert, wenn Mietspiegel oder Mietdatenbanken fehlen.

**1.4.8. Kautio**

Der Mieter muss *kraft Gesetz keine Kautio* zahlen. § 551 BGB ersetzt keine Kautionsvereinbarung, sondern setzt eine solche voraus. Folglich ist es notwendig, dass Vermieter und Mieter im Mietvertrag eine entsprechende *Vereinbarung* treffen. Bei dieser Vereinbarung ist zu beachten, dass die Höchstgrenze von 3 Monatsmieten nicht überschritten wird und dass das Recht des Mieters, diese in 3 gleichen monatlichen Raten zu zahlen, nicht beschnitten wird. Bei der Berechnung der Höchstgrenze des Dreifachen der Monatsmiete sind weder Betriebskostenvorauszahlungen noch Betriebskostenpauschalen zu berücksichtigen. Eine zulässige Klausel könnte lauten:

**Beispiel:**

Der Mieter leistet dem Vermieter eine Kautio gem. § 551 BGB in Höhe von ..... Euro.

Wird vereinbart, der Mieter habe die drei Monatsmieten *schon bei Mietabschluss in voller Höhe* zu entrichten, kann der Mieter die so gezahlte Kautio nicht zurückfordern.

Denn, so der BGH<sup>102</sup>, der Vermieter erhalte nicht mehr als er verlangen dürfe, nur eben vorfristig. Damit bleibt die Kautionsabrede wirksam, nur die –hier ohne weiteres herauslösbare Fälligkeitsabrede– ist unwirksam.

Mit dieser Rechtsprechung des BGH ist das Risiko für den Vermieter geringer geworden. Lange Zeit war es umstritten, ob eine Vereinbarung, dass die Kautio vor Mietbeginn in voller Höhe zu entrichten ist, wirksam ist. Dennoch sollte der Vermieter derartige Formulierungen vermeiden. Das vorgeschlagene Beispiel verweist auf die gesetzliche Regelung, ohne deren Inhalt zu erläutern. Meist wird in der Praxis der Mieter ohnehin freiwillig den Gesamtbetrag vor Mietbeginn leisten.

Die gesetzliche Regelung in § 551 BGB gilt nur für Wohnraummietverhältnisse. Auf Geschäftsraum- oder andere Mietverhältnisse finden die Vorschriften über Zahlung, Anlage und Verzinsung einer Kautio keine Anwendung. Unberührt von dieser Regelung bleiben auch Zusatzsicherheiten nach § 554a BGB (Barrierefreiheit), die eine Überschreitung der Kautiohöhe erlauben.

Für Wohnraummietverhältnisse wie für alle anderen Mietverhältnisse gilt aber, dass die eine oder andere Art der Mietsicherheit ausdrücklich vereinbart und betragsmäßig im Vertrag aufgenommen werden muss. Ansonsten schuldet der Mieter keine Kautio. Auf ein Gewohnheitsrecht oder eine ortsübliche Handhabung kann ein Kautionsverlangen des Vermieters nach Vertragsabschluss nicht gestützt werden!

Auch wenn die Parteien bei einer Barkautio jetzt auch andere Anlageformen, z.B. Aktien, aber auch Festgeld etc., vereinbaren können, sollte der Vermieter als Kautionsform die Barkautio wählen. Kommt es zu einem teilweisen oder gänzlichen Verlust des in dieser Alternativform angelegten Geldes, dann wird meist ein Streit über ein mögliches Verschulden über die Auswahl einer zu riskanten Anlageform die Folge sein. Die Kautio sollte deshalb auf einem Sparkonto angelegt werden, wobei der Vermieter Inhaber des Sparbuches sein sollte. Das Konto ist ausdrücklich als „Mietkautio“ zu kennzeichnen. Diese Kautionsform bietet dem

<sup>102</sup> BGH GE 2003, 1144

Vermieter eine weit bessere Zugriffsmöglichkeit als die Anlage eines auf den Mieter lautenden Sparbuchs, in dem das Guthaben in einer gesonderten Abtretungserklärung an den Vermieter, der auch das Sparbuch erhält, abgetreten wird.

Andere Anlageformen sind oft in der Handhabung schwierig und sollten nur vom erfahrenen Vermieter in Erwägung gezogen werden (Bürgschaft).

**TIPP:**

1. Mietkaution muss *vereinbart* werden, max. 3 Monatsmieten.
2. Kautionsform sollte *Barkaution* sein.

**ÜBERGANGSREGELUNG**

Artikel 229 § 3 Abs. 7 EGBGB lautet: § 551 Abs. 3 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden, wenn die Verzinsung *vor dem 1. Januar 1983* durch Vertrag ausgeschlossen worden ist“.

Damit bleiben Vereinbarungen, die vor Einführung der Verzinsungspflicht eine Verzinsung wirksam ausgeschlossen haben, weiterhin wirksam<sup>103</sup>.

**1.4.9. Schönheitsreparaturklauseln**

Die Mietrechtsreform hat eine der streitträchtigsten Bereiche des Wohnungsraummietrechtes unberührt gelassen und keiner Regelung zugeführt.

Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB bleibt es auch zukünftig dabei, dass Schönheitsreparaturen Vermietersache sind und Mieter Schönheitsreparaturen nur dann ausführen müssen, wenn eine entsprechende Verpflichtung ausdrücklich, d.h. schriftlich oder mündlichen und vor allen Dingen wirksam, *vereinbart* wurde. Ein Gewohnheitsrecht, wonach der Mieter in jedem Fall Schönheitsreparaturen auszuführen hat, gibt es nicht<sup>104</sup>. Auch die landläufige Meinung, dass ein Mieter, der eine renovierte Wohnung erhalten hat, bei Auszug diese renoviert zurückzugeben hat, ist ein Irrglaube.

Eine Begriffsbestimmung für die Schönheitsreparaturen findet sich in § 28 Abs. 4 Satz 4 der II. BV. Für Wohnraummietverhältnisse ist deren Definition abschließend. Danach fallen unter die Schönheitsreparaturen:

*Das Tapezieren, Streichen und Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und Heizung einschl. der Heizrohre und der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von Innen.*

Vereinfacht ausgedrückt handelt es sich nicht um eine Reparatur, d.h. Schadensbeseitigung, sondern um die Ausführung von Tapezier- und Anstreicharbeiten zur Verschönerung der Mieträume. Ein weiteres Kennzeichen der Definition ist, dass es sich hierbei lediglich um Maßnahmen im *Inneren* der Wohnung handelt. Der Außenbereich, z.B. das Streichen der Fenster, der Wohnungs- oder Balkontür von außen oder des Balkongitters ist Sache des Vermieters.

Die Definition ist auch veraltet. Ein Kalken von Wänden und Decken gibt es heute nur noch selten. Auch ein „Streichen der Fußböden“ ist nicht mehr üblich. Insofern hat der Begriff der Schönheitsreparaturen Einschränkungen erfahren. Mit den Schönheitsreparaturen zusammenhängende Nebenarbeiten bzw. Vorarbeiten, wie Dübel entfernen und Löcher verspachteln, fallen ebenfalls unter diesen Begriff<sup>105</sup>. Die Beseitigung sogenannter Untergrundsäden ist aber nicht vom Begriff der Schönheitsreparaturen umfasst<sup>106</sup>. Nicht zum Begriff der Schönheitsreparaturen zählen auch die Erneuerung eines durch den vertragsgemäßen

<sup>103</sup> BT-Drs 14/4553, S. 77, li. Spalte oben zu Ziff. 7.

<sup>104</sup> BGH WuM 1987, 306

<sup>105</sup> BGH WuM 1993, 109

<sup>106</sup> BGH WuM 1988, 294; LG Berlin GE 2002, 734



Gebrauch verschlissenen Teppichbodens<sup>107</sup>, das Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden<sup>108</sup>, der Anstrich von Gemeinschaftsräumen, Fluren, Treppenhaus, Waschküche und Türen im Haus<sup>109</sup>. Nach Ansicht des OLG Celle sei es den Mietvertragsparteien aber unbenommen, auch formularmäßig, den Mieter dazu zu verpflichten, im Rahmen der Durchführung von Schönheitsreparaturen auch die Reinigung des Teppichbodens durchzuführen<sup>110</sup>.

**MERKE:**

Fehlt eine Regelung zur Schönheitsreparatur, so muss der Mieter grundsätzlich nicht renovieren, da die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB beim Vermieter liegt.

In der Praxis ist häufig feststellbar, dass nahezu alle Formularmietverträge eine Schönheitsreparaturregelung zu lasten des Mieters enthalten. Es ist aber ebenso häufig feststellbar, dass viele dieser Formulklauseln unwirksam sind bzw. unwirksam geworden sind, weil der Vermieter diese nicht ordnungsgemäß ausgefüllt oder daran handschriftliche Änderungen bzw. Zusätze vorgenommen hat. Es ist dem Vermieter dringendst anzuraten, diesbezüglich Formulklauseln nicht abzuändern. Selbst wenn einzelne Vertragsklauseln allein genommen wirksam sind, können sie in ihrer Gesamtheit den Mieter unangemessen benachteiligen. Dies gilt selbst dann, wenn die Klauseln an unterschiedlichen Stellen im Mietvertrag stehen. Man spricht insofern von einem unzulässigen *Summierungseffekt*, der sogar bei einer Kombination von Formulklauseln und Individualabrede eintreten kann. Eigenkreativität des Vermieters, ohne eingehende Kenntnis des Mietvertragsrechts, ist auch wegen dem *Verbot der geltungserhaltenden Reduktion* gefährlich. Dies bedeutet, die formularvertragliche Vereinbarung wird nicht mit dem noch zulässigen Inhalt aufrecht erhalten. Der Vermieter trägt also das volle Risiko, wenn er die Möglichkeiten bis zum äußersten ausreizt und den gerade noch zulässigen Inhalt überschreitet. Vermieter sollten daher eine eindeutige Vereinbarung treffen, die nicht unbedingt an die äußerste Grenze geht, zumal die Rechtssprechung zusehends komplexer wird. Grundsätzlich muss der Vermieter verschiedene Zeitpunkte einer Schönheitsreparatur auseinanderhalten.

Es muss unterschieden werden zwischen:

1. der *Anfangsrenovierung* (zu Beginn des Mietverhältnisses),
2. den *laufenden Schönheitsreparaturen* (während der Mietzeit),
3. der *Endrenovierung* (zum Ablauf der Mietzeit).

Bereits die bloße *formularmäßige* Übertragung der Anfangsrenovierung auf den Mieter von Wohnraum ist unwirksam, da das tatsächliche Ende des Mietvertrages noch unklar ist und deshalb nicht feststeht, ob die anfänglich durchgeführte Renovierung auch voll umfänglich vom Mieter abgewohnt werden kann<sup>111</sup>. Der Mieter würde die Benutzungsspuren des Vermieters beseitigen und nicht seine eigene Abnutzung. Kombinationen einer Anfangsrenovierung und/oder turnusmäßig während des Mietverhältnisses weiter auszuführende Schönheitsreparaturen sind gleichfalls unwirksam. Ein Negativbeispiel:

**Beispiel:**

<sup>107</sup> OLG Hamm DWW 1991, 145

<sup>108</sup> OLG Düsseldorf WuM 2003, 621; LG Berlin GE 1996, 925; LG Köln WuM 1989, 70

<sup>109</sup> Schmidt-Futterer, § 538 BGB, Rn. 76

<sup>110</sup> OLG Celle, WuM 2001, 393; Blank/Börstinghaus, § 535 BGB, Rn. 267; Kraemer, NZM 2003, 417; a.A. AG Braunschweig, WuM 1986, 310

<sup>111</sup> OLG Hamburg, WuM 1991, 253; Schmidt-Futterer, § 538 BGB, Rn. 155 ff., Langenberg, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, B, Rn. 42, 2. Auflage 2004

Der Mieter renoviert die Wohnung nach Vertragsbeginn. Ferner trägt er die Kosten der Schönheitsreparatur während des Vertrags.

Die formularmäßige Überbürdung der Endrenovierung ohne Rücksicht auf die Durchführung von laufenden Schönheitsreparaturen während der Mietzeit ist ebenfalls unzulässig.<sup>112</sup> Grund hierfür ist, dass dem Vermieter dadurch in unangemessener Weise ermöglicht wird, dem Nachmieter ein frisch renoviertes Mietobjekt zu überlassen. Ein Negativbeispiel:

**Beispiel:**

Der Mieter renoviert rechtzeitig vor seinem Auszug die Räume – unbeschadet einer während der Mietzeit durchgeführten Renovierung.

Die formularmäßige Übertragung allein der laufenden Schönheitsreparaturen ist dagegen erlaubt und von der höchstrichterliche Rechtsprechung wiederholt als zulässig bestätigt worden<sup>113</sup>.

**Beispiel:**

Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen.

Empfehlenswert sind sogenannte „Fristenpläne“, die den Mieter verpflichten, die Schönheitsreparaturen für verschiedenen Räume in unterschiedlichen Abständen durchzuführen. Die Rechtsprechung<sup>114</sup> orientiert sich hierbei an den vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen Mustermietvertrag 1976. Danach sind zu renovieren:

- die Nassräume (Küche, Bad und WC) alle *drei* Jahre
- die Haupträume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur und Diele) alle *fünf* Jahre
- die Nebenräume (Abstellraum, Besenkammer) alle *sieben* Jahre

Jegliche Verkürzung der vorstehend genannten Fristen führt zur Unwirksamkeit der gesamten Schönheitsreparaturklausel, da dies zu einem Verstoß des § 307 BGB führt<sup>115</sup>. Obwohl der BGH bislang an den o.g. Turnusfristen keinen Anstoß genommen hat<sup>116</sup>, werden zunehmend Bedenken erhoben im Hinblick auf eine fehlende Differenzierung der einzelnen Arten der Schönheitsreparatur, insbesondere Lackierarbeiten und starren Fristen.

Bei *Lackierarbeiten*, dies betrifft insbesondere Innenanstriche der Fenster sowie die Anstriche der Türen, Heizkörper und Heizrohre, werden nun Fristen von vier bis sechs Jahren vorgeschlagen<sup>117</sup>. Bislang wurden bereits Formulklauseln kritisch beurteilt, die einen *starren Fristenplan* vorsehen<sup>118</sup>. Der BGH<sup>119</sup> hat nun bestätigt, dass mietvertragliche Formulklauseln, durch die dem Mieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen nach einem „starren“ Fristenplan auferlegt worden sind, unwirksam sind. Argument der Rechtsprechung ist es,

<sup>112</sup> BGH, RE WuM 1987, 300; OLG Hamm, RE NJW 1981, 1049, OLG Frankfurt RE WuM 1981, 272

<sup>113</sup> z.B. OLG Karlsruhe, RE WuM 1992, 349

<sup>114</sup> BGH NJW 1985, 480; BGH NJW 1987, 2564

<sup>115</sup> LG Köln WuM 1989, 70; LG Köln WuM 1989, 506; LG Kiel WuM 1998, 215; LG Berlin GE 1998, 1149, a.A.: nach *Blank/Börstinghaus*, § 535, Rn. 269, liegt zwar ein Verstoß gegen § 307 BGB vor, dieser soll aber entgegen der Rechtsprechung und herrschender Meinung in der Literatur nur dazu führen, dass die allgemein üblichen Fristen an die Stelle der unwirksamen Vertragsklauseln treten

<sup>116</sup> BGH NJW 1985, 480; BGH NJW 1987, 2564

<sup>117</sup> BayObLG WuM 1987, 344, der die pauschale Anwendung z.B. der 3-Jahresfrist für Küchen als unangemessene Benachteiligung des Mieters beurteilt hat, weil sonst auch der Heizkörper erfasst wäre, dessen Anstrich ja aufgrund der höheren Qualität von Heizöllacken eine längere Lebensdauer hat; Beck'sches Formularbuch Mietrecht, Kap. A II.1, § 11 Abs. 3 wählt eine 6-Jahresfrist.

<sup>118</sup> LG Marburg, ZMR 2000, 539; LG Berlin GE 1999, 983; *Schmidt-Futterer*, § 538 BGB, Rn. 223 ff.

<sup>119</sup> BGH NJW 2004, 2586

dass eine starre Frist nicht berücksichtigt, ob die Mietsache tatsächlich renovierungsbedürftig ist. Hieran kann es insbesondere fehlen, wenn der Mieter die Wohnung oder einzelne Räume wenig nutzt, im Falle einer längeren Abwesenheit oder wenn er die Räume mit besonders „langlebigen“ Tapeten oder Farben dekoriert hat<sup>120</sup>. Nachfolgend einige Beispiele, die auf starre Fristen hinweisen:

**Beispiel:**

- „Spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume (.....)“
- „Mindestens innerhalb der nachfolgenden Fristen (.....)“
- „Die Fristen bzw. Maximalabstände betragen (.....)“

Die vorstehend genannten Formulierungen führen dazu, dass der Mieter ohne Rücksicht auf den konkreten Fall zu den genannten Zeitpunkten die Schönheitsreparaturen auszuführen hat. Inwieweit bei starren Fristen eine „Kompensation“ möglich ist, in dem für den Mieter der *Nachweis offen bleibt*, dass die Wohnung noch nicht renovierungsbedürftig ist, ist nicht abschließend geklärt. Diesbezüglich herrscht bunte Meinungsvielfalt<sup>121</sup>. In der jüngsten Entscheidung des BGH<sup>122</sup> wird aufgezeigt, wie eine an sich starre Frist kompensiert wird, in dem dem Mieter ein Anspruch auf Verlängerung der Renovierungsfristen bei gutem Zustand der Wohnung im Mietvertrag eingeräumt wird. Bei der Vertragsgestaltung sollte daher der sichere Weg eingeschlagen werden und der Vermieter bei Benutzung von Fristenplänen bereits in der Einleitung deutlich machen, dass es sich hierbei nicht um starre Fristen handelt, sondern lediglich um Anhaltspunkte für einen tatsächlich entstehenden Renovierungsbedarf. Oder dem Mieter wird ein Anspruch auf Verlängerung der Fristen eingeräumt. Dies kann geschehen, in dem etwa wie folgt formuliert wird:

**Beispiel:**

- „Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sein (.....)“.
- „Im allgemeinen sind Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Abständen erforderlich (.....)“.
- Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist der Vermieter auf Antrag des Mieters verpflichtet, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.*

Vermieter erreichen durch die vorstehende Vertragsgestaltung aber lediglich, dass wenn die genannten Zeitpunkte abgelaufen sind, der Mieter im Einzelfall zur Schönheitsreparatur verpflichtet ist. Wird das Mietverhältnis vor der Fälligkeit der Schönheitsreparatur beendet, ist der Mieter zu keinerlei Tätigkeiten verpflichtet. Hier besteht die Möglichkeit, durch sogenannte *Quotenklauseln*<sup>123</sup> die Quote nach der Dauer der Wohnzeit seit der letzten Schönheitsreparatur und dem entsprechenden Anteil an der Höhe einer vollständigen Renovierung berechnen zu können. Dahinter steht die Überlegung, dass die Ausführung der Schönheitsreparaturen in der Miete einkalkuliert ist und bei Auszug nach relativ kurzer Mietdauer oder zwi-

<sup>120</sup> BGH NJW 2004, 2587

<sup>121</sup> Hierzu ausführlich *Langenberg*, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, C, Rn. 11, ff., 2. Auflage 2004, der darauf hinweist, dass auch hier die Formulierungen sorgfältig gewählt werden müssen, da Formulierungen wie z.B. „In besonderen Ausnahmefällen“ nicht geeignet sind „starre Fristen“ zu kompensieren, so dass § 307 Abs. 1 BGB Platz greift.

<sup>122</sup> BGH vom 20.10.2004 Az VIII ZR 378/03

<sup>123</sup> Auch Abgeltungsklausel oder Quotenhaftungsklausel genannt.

schen zwei Renovierungsintervallen, der Vermieter dadurch einen Nachteil erhält. Es ist daher zulässig, auch *formularvertraglich* den Mieter bei Vertragsende zur Zahlung eines bestimmten Anteils an den Kosten der Schönheitsreparaturen auf der Grundlage des Voranschlags eines Malergeschäftes zu beteiligen<sup>124</sup>. Der Kostenvoranschlag darf aber für den Mieter nicht verbindlich sein<sup>125</sup>. Die Zahlungsverpflichtung kann der Mieter dadurch abwenden, dass er die Schönheitsreparaturen selbst vornimmt oder ausführen lässt<sup>126</sup>. Im Hinblick auf das Transparenzgebot erscheint es ratsam, hier den Mieter ausdrücklich auf die Möglichkeit und das Recht zur Selbstvornahme der Schönheitsreparatur hinzuweisen.

Bei dem Anspruch aufgrund einer wirksamen Quotenklausel handelt es sich nicht um einen Schadensersatzanspruch, sondern um einen *primären Erfüllungsanspruch*<sup>127</sup>. Folglich hat der Abgeltungsanspruch auch nicht die Voraussetzung, dass der Vermieter den Mieter vergeblich zur Vornahme der Schönheitsreparaturen binnen einer bestimmten Frist aufgefordert hat<sup>128</sup>. Die Einordnung als Erfüllungsanspruch und nicht als Schadensersatzanspruch hat gleichfalls zur Konsequenz, dass trotz des Schadensersatzrechtsänderungsgesetzes zum 01.08.2002 die Umsatzsteuer beim Kostenvoranschlag berücksichtigungsfähig ist. Die Quote bezieht sich daher auf den Bruttobetrag<sup>129</sup>.

Häufig anzutreffen, aber gleichfalls unwirksam sind Formulklauseln, die den Mieter verpflichten, die Arbeiten „durch Fachhandwerker“ oder eine „Fachfirma“ ausführen zu lassen. Wie der Mieter seinen Verpflichtungen nachkommt, kann ihm Rahmen von Formulklauseln nicht vorgeschrieben werden.<sup>130</sup> Ein Negativbeispiel:

**Beispiel:**

Der Mieter trägt die Kosten der Schönheitsreparaturen, die nur durch einen Malerfachbetrieb ausgeführt werden dürfen.

**TIPP:**

1. *Vereinbarung zur Durchführung von laufenden Schönheitsreparaturen* durch den Mieter treffen.
2. Bei Vereinbarung einer Schönheitsreparaturklausel keine *starre* Fristenregelung aufnehmen bzw. zumindest für eine *Kompensation* sorgen, wobei dem Mieter der Anspruch eingeräumt werden muss, dass die Schönheitsreparatur noch nicht fällig ist.
3. Schönheitsreparaturklausel mit einer *Quotenklausel* kombinieren.
4. *Keine Anfangs- oder Endrenovierung* vereinbaren, schon gar nicht in Kombination mit einer laufenden Schönheitsreparaturklausel.
5. Vermeidung *von Zusätzen* zu Formularmietverträgen mit der Aufforderung zur Anfangsrenovierung oder Endrenovierung.

**1.4.10. Kleinreparaturklausel**

In Formularmietverträgen sind sogenannte „Kleinreparaturklauseln“ zulässig. Nach der gesetzlichen Regelung muss der Vermieter die Kosten von Reparaturen an der Mietsache tragen, sofern keine Vereinbarung getroffen wird. Derartige Klauseln stellen eine Abweichung von der Instandhaltungspflicht des Vermieters dar. Nach allgemeinen Grundsätzen des § 280 BGB käme eine Haftung des Mieters nur bei schuldhaftem Handeln in Betracht. Die Bagatell-

<sup>124</sup> BGH NJW 1988, 2790

<sup>125</sup> BGH NJW 1988, 2790

<sup>126</sup> OLG Celle NZM 2001, 850

<sup>127</sup> BGH NJW 1988, 2097; LG Flensburg NZM 2003, 433

<sup>128</sup> LG Köln WuM 2000, 545

<sup>129</sup> Horst NZM 2003, 537; Wüstefeld WuM 2003, 15

<sup>130</sup> OLG Stuttgart, RE WuM 1993, 528



klauseln sind daher auch streitvermeidend. Sie schützen den Vermieter nebenbei auch vor „querulantisches“ Mängelanzeigen des Mieters wegen jeder Kleinigkeit.

Im gewissen *Rahmen* ist eine Überwälzung von Kleinreparaturen möglich, wenn:

1. ein *Bagatellschadensbetrag* bezogen auf *Einzelreparaturen* genannt ist und
2. ein *Höchstbetrag* für Reparaturen während eines *Jahres* festgeschrieben ist und
3. ausdrücklich festgehalten wird, für *welche Teile der Mietsache* die Regelung gelten soll.

Der Betrag von 90 €<sup>131</sup> für einzelne Reparaturen sollte als Obergrenze keinesfalls überschritten werden. Außerdem muss die Jahreshöchstbelastung in zumutbarer Relation zur Jahresnettomiete stehen. Eine jährliche Begrenzung auf 6 bis 8 % der Jahresnettomiete ist wohl als zulässig anzusehen. Bereits 10 %<sup>132</sup> der Jahresnettomiete sind zu hoch. Eine Monatsmiete sollte absolute Höchstgrenze sein<sup>133</sup>

Die Klausel muss sich auf die diejenigen Teile der Mietsache beschränken, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, z.B. Rollläden, Heiz- und Kocheinrichtungen, Schlösser, Wasserhähne, eventuell mitvermietete Einrichtungsgegenstände wie Kühlschränke, Waschmaschine, etc.. Eine Definition findet sich in § 28 Abs. 3 Satz 2 der II. BV.

Der Mieter kann aber durch eine Formularmietvertragsklausel nicht wirksam dazu verpflichtet werden, anfallende Kleinreparaturen selbst vorzunehmen oder selbst Handwerker zu beauftragen (Vornahmeklausel). Verursacht eine Reparatur höhere Kosten, fallen sie dem Vermieter vollständig zur Last. Es handelt sich nicht um eine Kostenbeteiligungsklausel. Auch „künstliche“ Aufspaltung einer Rechnung in Einzelrechnungen zur Einhaltung der Höchstgrenze sind unzulässig<sup>134</sup>. Der Vermieter sollte jede der soeben genannten Grenzen beachten, da ansonsten die gesamte Klausel unwirksam werden kann mit der Folge, dass der Mieter sich an den Kosten für die Beseitigung der Kleinschäden überhaupt nicht beteiligen muss. Das Risiko fehlgeschlagener Reparaturversuche verbleibt auch bei wirksamer Kleinreparaturklausel beim Vermieter<sup>135</sup>.

<sup>131</sup> *Blank/Börstinghaus*, § 535 BGB, Rn. 261, 2. Auflage, 2004

<sup>132</sup> OLG Hamburg, WuM 1991, 385

<sup>133</sup> *Blank/Börstinghaus*, § 535 BGB, Rn. 261, 2. Auflage, 2004

<sup>134</sup> AG Oberndorf ZMR 1979, 44

<sup>135</sup> AG Konstanz WuM 1998, 214

**TIPP:**

Vereinbarung einer Kleinreparaturklausel unter *Beachtung* der genannten *Grenzen*.

- Gegenständliche Beschränkung
- Höchstbetrag für Einzelreparatur
- Höchstbetrag für 1 Jahr

**1.4.11. Haftungsbeschränkung**

Es ist in Wohnraummietverhältnissen sinnvoll, die Gewährleistung bzw. Haftung zu beschränken. Dies setzt aber voraus, zunächst über die gesetzlichen Haftungsausschlüsse Kenntnis zu haben.

Nach den §§ 536b, 536c BGB sind die Gewährleistungsrechte des Mieters aus den §§ 536, 536a BGB in folgenden Konstellationen ausgeschlossen:

- Der Mieter *kennt den Mangel* der Mietsache oder das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft *bei Vertragsschluss*, schließt den Mietvertrag aber trotzdem ab.
- Der Mieter erkennt einen Mangel der Mietsache *bei Vertragsschluss grob fahrlässig nicht* (Ausnahme: Vermieter hat Mangel arglistig verschwiegen).
- Der Mieter erlangt in der Zeit *zwischen Vertragsschluss und vereinbarten Überlassungstermin Kenntnis von einem Mangel*, nimmt aber die Mietsache *ohne Vorbehalt* seiner Gewährleistungsrechte an.
- Der Mieter *unterlässt die Anzeige eines Mangels* und der Vermieter kann deshalb *keine Abhilfe* schaffen.
- Der Mieter *verweigert Mängelbeseitigung*.

Der *Ausschluss des verschuldensunabhängigen Schadensersatzanspruchs* des Mieters mit Folge der Garantiehaftung des Vermieters für *Sachmängel*, die bereits bei Vertragsabschluss vorhanden oder zumindest angelegt waren, ist unbedenklich und empfehlenswert, da die Garantiehaftung des Vermieters untypisch für das Haftungssystem des BGB ist.

Eng wird der Spielraum für Schadensersatzansprüche für nach Mietvertragsabschluss entstandene *Sachmängel*. Diese können formularmäßig allenfalls auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt werden. Eine *formularmäßige Begrenzung* der Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit des Vermieters ist aber zumindest *bei* der Verletzung von sogenannten *Kardinalpflichten*<sup>136</sup> und daraus resultierenden *vertragstypischen vorhersehbaren Schäden* und solchen, die *üblicherweise versicherbar* sind, *bedenklich*, was bei der Vertragsgestaltung berücksichtigt werden sollte.<sup>137</sup>

Formularklauseln sollten aber seit der Schuldrechtsreform auf jeden Fall ausdrücklich klarstellen, dass der *Ausschluss bzw. die Beschränkung* der Haftung *nicht gilt für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit*, die auf einer *vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters* beruhen. Ansonsten könnten derartige Vereinbarungen insgesamt wegen § 309 Nr. 7a BGB unwirksam sein.

Gestaltungsspielraum verbleibt bei der Vielzahl der Ausnahmen fast nur noch bei der Garantiehaftung und atypischen Vertragsrisiken.

Für *Rechtsmängel* kann der Vermieter wohl weder seine Garantiehaftung individual noch formularmäßig ausschließen.

Gleichgültig, ob formularmäßig oder individualvertraglich, kann der Vermieter sich niemals auf einen Ausschluss oder eine Beschränkung der Gewährleistungsrechte berufen, wenn der Vermieter den Mangel (Sach- oder Rechtsmängel) arglistig verschwiegen hat; § 536d BGB.

<sup>136</sup> BGH NZM 2002, 116

<sup>137</sup> Fritz, NJW 2002, 3372, 3374

Im Ergebnis ist dem Vermieter zu raten, vorrangig für eine entsprechende Absicherung durch Versicherungen zu sorgen, da der mietvertragliche *Gestaltungsspielraum sehr eng* ist.

**TIPP:**

1. Vermieter sollte für entsprechenden *Versicherungsschutz* sorgen.
2. Ausschluss oder die Beschränkung der Haftungsansprüche des Mieters durch *Individualvereinbarung* regeln.
3. Ausschluss oder die Beschränkung der Haftungsansprüche des Mieters *formularmäßig* allenfalls für *Garantiehftung* und *atypische Risiken* vornehmen.

**1.4.12. Tierhaltung**

Bei der Problematik der Tierhaltung<sup>138</sup> ist zwischen verschiedenen Tiergruppen zu unterscheiden:

Die Haltung von *Kleintieren* (Zierfische, Wellensittiche etc.) kann dem Mieter nicht untersagt werden.

Die Haltung von *Haustieren* (Hunde, Katzen etc.) kann dem Mieter untersagt werden, wobei die Einzelheiten höchst umstritten sind.

Es ist zu differenzieren:

Im Mietvertrag *fehlt die Tierhaltungsklausel*:

Kleintiere dürfen gehalten werden, sofern es sich um „übliche“ Kleintiere handelt. Ratten, sind wohl auch „klein“, können wohl aber nicht als typisches Kleintier angesehen werden<sup>139</sup>. Eine Ausnahme gilt gleichfalls bei der Haltung gefährlicher Tiere, auch wenn diese an sich Kleintiere sind, wie z.B. giftige Spinnen und Skorpione<sup>140</sup>. Strittig ist dagegen die Haltung von Hunden und Katzen. Teilweise wird vertreten, dass die Haltung dieser Tiere zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehört, solange es nicht zu Belästigungen für die übrigen Mieter kommt<sup>141</sup>. Eine Gegenauffassung sieht in einer nicht erlaubten Tierhaltung eine Beeinträchtigung des Eigentum des Vermieters, gegen die sich dieser zur Wehr setzen kann<sup>142</sup>.

Im Mietvertrag ist *Tierhaltungsklausel vereinbart*:

Hinsichtlich der Ausgestaltung der Tierhaltungsklausel besteht gleichfalls Streit, insbesondere darüber, ob die Erteilung der Erlaubnis im freien Ermessen des Vermieters liegt oder nicht.

Teilweise wird vertreten, dass die Entscheidung hierüber dem Vermieter in freiem Ermessen gestellt wird, sofern sich die Verweigerung nicht als rechtsmissbräuchlich darstellt<sup>143</sup>.

Die Gegenauffassung geht von einem grundsätzlichen Anspruch des Mieters auf Erteilung der Erlaubnis aus, wobei der Vermieter die Verweigerung der Zustimmung auf stichhaltige Gründe stützen muss<sup>144</sup>.

Einer Tierhaltungsklausel sind aber auch *vertragliche Grenzen* gesetzt. Das uneingeschränkte Verbot jeglicher Tierhaltung durch *Formularvertrag* ist unwirksam, da dies auch die Kleintierhaltung umfassen würde<sup>145</sup>. Tierhaltungsklauseln sind unbedenklich, sofern diese nur Haustiere betreffen, somit die Kleintiere ausnehmen und von einer Erlaubnis des Vermieters abhängig gemacht werden<sup>146</sup>.

<sup>138</sup> sehr gute Zusammenfassung bei *Both*, AnwaltInfo Mietrecht 2004, 87 ff.

<sup>139</sup> LG Essen WuM 1991, 340

<sup>140</sup> *Blank*, NZM 1998, 5

<sup>141</sup> LG Mannheim, MDR 1972, 89; LG Düsseldorf, WuM 1993, 604

<sup>142</sup> *Bub/Treier*, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, III, Randnummer 1039

<sup>143</sup> OLG Hamm, WuM 1981, 53; LG Hamburg MDR 1982, 146

<sup>144</sup> *Schmidt-Futterer*, § 535 BGB, Rn 473; AG Köln WuM 1988, 122, AG Bonn WuM 1990, 197

<sup>145</sup> BGH NJW 1993, 1061; OLG Frankfurt WuM 1992, 57; LG Berlin GE 1993, 1273; LG Hamburg WuM 1999, 120

<sup>146</sup> LG Hamburg, WuM 1993, 120



Die Zustimmung darf aber nicht von der Schriftform abhängig gemacht werden, da ansonsten die Klausel unwirksam ist<sup>147</sup>.

Eine *Individualvereinbarung*, die die Haltung von Hunden und Katzen ausschließt, ist wirksam<sup>148</sup>.

Trotzdem muss eine Zustimmung zur Tierhaltung erteilt werden, wenn der Mieter auf ein derartiges Tier angewiesen ist (z.B. Blindenhund).

Unabhängig von der Vertragsgestaltung, ist auch bei erteilter Zustimmung des Vermieters ein Widerruf der Tierhaltung aus wichtigen Gründen möglich. Derartige Gründe sind insbesondere Unzumutbarkeit wegen aufgetretener nicht unerheblicher Störungen<sup>149</sup>.

**TIPP:**

1. Vermieter sollte gegebenenfalls *Individualvereinbarung* treffen.
2. Bei Formulklausel darauf achten, dass Kleintiere nicht betroffen werden und *keine schriftliche Erlaubnis* zur Tierhaltung verlangt wird.

**1.4.13. Betretungsklausel**

Bei der Vereinbarung einer Betretungsklausel ist als Ausgangspunkt anzumerken, dass der Mieter als Besitzer der angemieteten Wohnung jeden Dritten, auch seinen eigenen Vermieter vom Besitz, also auch vom Betreten der Wohnung ausschließen kann<sup>150</sup>. Gemäß § 858 BGB handelt der Vermieter widerrechtlich, wenn er dem Besitzer den Besitz entzieht oder ihn im Besitz stört. Außerdem wird die Unverletzlichkeit der Wohnung durch Art. 13 Abs. 1 GG geschützt. Es wird davon ausgegangen, dass der Mieter auch ohne besonderen Grund die Besichtigung der Wohnung in regelmäßigem Abstand durch den Vermieter gestatten muss<sup>151</sup>. Dies soll auch ohne besondere vertragliche Vereinbarung gelten, wobei davon ausgegangen wird, dass ein Besichtigungsrecht zur Feststellung des Zustands der Räume bei Mietwohnungen alle ein bis zwei Jahre besteht<sup>152</sup>. Außerdem besteht natürlich ein Besichtigungsrecht auch außer der Reihe bei konkretem Verdacht vertragswidrigem Gebrauchs oder Vernachlässigung der Obhutspflicht durch den Mieter. Insoweit kann sich der Vermieter gegenüber dem Mieter auf § 809 BGB stützen. Sonderregelungen wie Duldung des Betretens von Mietwohnungen sind außerdem enthalten in § 554 BGB, soweit der Mieter Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu dulden hat. Der Vermieter hat aber zu beachten, dass wenn der Mieter sich *weigert*, ein Betretungsrecht zu erlauben, dies *nur mit gerichtlicher Hilfe* durchgesetzt werden kann. Sollten Notfälle vorliegen, wie z.B. bei Sturm-, Wasser- oder Feuerschäden, die sofortiges Handeln erfordern, und verweigert der Mieter in Eilfällen die Besichtigung, kommt auch der Erlass einer einstweiligen Verfügung in Betracht.

Im Übrigen bestehen keine konkreten gesetzlichen Regelungen über ein Betretungs- und Besichtigungsrecht des Vermieters. Abweichend von den allgemeinen Grundsätzen, kann der Vermieter im Mietvertrag ein Betretungsrecht vereinbaren, hinsichtlich der Voraussetzungen und der Betretungszeiten.

Allerdings sind auch hier Grenzen gesetzt, da nur unwesentlich von den vorgestellten Grundsätzen abgewichen werden kann, ohne dass eine unangemessene Benachteiligung im Sinne des § 307 BGB vorliegt, mit der Folge der Unwirksamkeit<sup>153</sup>.

<sup>147</sup> BGH NJW 1991, 1750; LG Mannheim ZMR 1992, 545; LG Freiburg, WuM 1997, 175

<sup>148</sup> LG Lüneburg, WuM 1995, Seite 704

<sup>149</sup> LG Hamburg, WuM 1999, Seite 453

<sup>150</sup> *Steinig*, GE 2000, 1452 f.

<sup>151</sup> LG Stuttgart, ZMR 1985, 273; BGH VersR 1966, 82; AG Münster, NZM 2001, 1030

<sup>152</sup> AG Münster NZM 2001, 1030; *Palandt*, § 535 BGB, Rn. 82, *Steinig* GE 2000, 1452 f.; a.A. *Worf*, MietRB 2004, 270 m.w.N.

<sup>153</sup> Es wäre z.B. nicht zulässig, ein laufendes Besichtigungsrecht ohne konkreten Anlass in kurzen Zeitabständen oder zu unüblichen Zeiten (Sonntag/Feiertag) zu vereinbaren.



Bei Vereinbarung eines Betretungsrechts, bedarf es bei der Durchführung trotzdem einer Terminabsprache mit dem Mieter, wobei auf dessen Belange Rücksicht zu nehmen ist.

Grundsätzlich ist dem Mieter angemessene Zeit vor der beabsichtigten Besichtigung der Termin mitzuteilen<sup>154</sup>. Empfehlenswert ist es, diese Terminankündigung mit der Aufforderung zu verbinden, von sich aus Ausweichtermine zu benennen, wenn der seitens des Vermieters vorgeschlagene Termin aus wichtigen Gründen nicht wahrgenommen werden kann.

Im *Ausnahmefall* bedarf es keiner Terminabsprache, wenn dies zur Abwehr einer konkreten Gefahr für die Mieträume zur Feststellung oder Durchführung von Eilmaßnahmen betreten werden muss (z.B. Wasserrohrbruch). Bei grundloser Weigerung des Mieters darf der Vermieter die Wohnung weder durch einen Nachschlüssel<sup>155</sup> noch mit Gewalt öffnen, da er sich ansonsten sowohl zivilrechtlich dem Vorwurf der verbotenen Eigenmacht (§ 858 BGB), als auch strafrechtlich dem Hausfriedensbruch (§ 123 StGB) aussetzen kann. Vielmehr muss der Vermieter Klage auf Zutritt zur Wohnung erheben, in eilbedürftigen Fällen könnte dies im Wege der einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden.

**TIPP:**

1. Betretungsrecht im Mietvertrag *ausdrücklich* hinsichtlich Voraussetzungen und der Betretungszeiten regeln.
2. Betretungstermin *rechtzeitig nachweisbar mitteilen* mit der Aufforderung, entsprechende Ausweichtermine zu benennen, wenn ein wichtiger Grund den Mieter an der Wahrnehmung hindert.

**1.4.14. Bevollmächtigungsklausel**

Im Mietverhältnis gilt der Grundsatz „*von allen an alle*“. Sofern also bei den Vertragsparteien auf beiden Seiten bzw. auf einer der beiden Seiten mehrere Personen beteiligt sind, müssen sämtliche Erklärungen von allen gegenüber allen abgegeben werden. Rechtswirksame Erklärungen (z.B. Kündigung) müssen von sämtlichen Mietern abgegeben werden. Dies gilt selbst dann, wenn einer der Partner einfach aus der Mietsache ausgezogen ist, ohne Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter ist *nicht verpflichtet*, den ausgezogenen Mieter aus dem Mietverhältnis zu entlassen.

Eine Vertragsänderung dahin, dass das Mietverhältnis nur noch mit dem in der Wohnung verbleibenden Mieter fortgesetzt wird, ist nur wirksam, wenn sie von *allen* Beteiligten getroffen wird.

Umgekehrt gilt natürlich, dass auch vermietetseits sämtliche Erklärungen an *alle* Mieter zu richten sind, gleichgültig, ob diese noch in der Wohnung verblieben sind oder nicht.

In der Praxis wird dies von vielen Vermietern übersehen. Vertragliche Regelungen sind daher unbedingt notwendig, um später Schwierigkeiten zu reduzieren, insbesondere bei Kündigung und Mieterhöhungserklärungen gegenüber Personenmehrheiten auf der Mieterseite.

Häufig ist es z.B. der Fall, dass ein Mieter schon seit längerer Zeit ausgezogen ist. Das bloße Ausziehen ohne entsprechende Erklärung der Vertragsparteien führt aber nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses mit dem weichenden Mieter. Es besteht daher die Gefahr, dass die Erklärungen des Vermieters, die nur an den verbleibenden Mieter gerichtet waren, ins Leere gehen, mit fatalen Konsequenzen z.B. im Rahmen eines Rechtsstreits.

Es ist daher dringendst zu empfehlen, im Mietvertrag sogenannte Bevollmächtigungsklauseln aufzunehmen über den Empfang oder den Zugang von Willenserklärungen. Mietvertrags-

<sup>154</sup> Mindestens 24 Stunden, AG Köln, WuM 1986, 86; AG Aachen, WuM 1986, 87

<sup>155</sup> den er auch gar nicht besitzen dürfte



klauseln, nach denen sich Mieter gegenseitig zur Empfangnahme von Willenserklärungen des Vermieters bevollmächtigen, sind wirksam. Die Erklärung des Vermieters, die an alle Mieter gerichtet sein muss, wird auch dann wirksam, wenn sie dann nur einem Mieter zugegangen ist. Derartige *Empfangsvollmachten* gelten auch für den *Zugang* einer Kündigung.

Eine ausdrückliche Widerrufsmöglichkeit muss diesbezüglich nicht enthalten sein<sup>156</sup>. Aber Achtung, Klauseln, in denen sich mehrere Mieter gegenseitig zur *Abgabe* von Willenserklärungen ohne Einschränkungen ermächtigen, werden dagegen für unwirksam gehalten ohne entsprechende genaue vertragliche Einschränkung<sup>157</sup>.

**TIPP:**

1. Vermieter sollte *Bevollmächtigungsklausel* aufnehmen, dass sich die Mieter gegenseitig für den Empfang oder den Zugang von Willenserklärungen bevollmächtigen.
2. Im Zweifel sollte der Vermieter den *Grundsatz „von Allen an Alle“* beherzigen.

**1.4.15. Hausordnung**

Eine Hausordnung konkretisiert die allgemeinen Obhutspflichten der Mieter im Mietverhältnis. Die *Hausordnung* muss wirksam in den Mietvertrag mit *einbezogen* sein. Dies ist durch feste Verbindung mit den sonstigen Vertragsbestandteilen möglich *oder* durch gesonderte Unterzeichnung einer Hausordnung.

Nicht genügend für die wirksame Einbeziehung einer Hausordnung ist es, dass z.B. im Mietvertrag folgende Klausel steht:

**Beispiel:**

Die bestehende Hausordnung ist Gegenstand des Mietvertrages.

**MERKE:**

Eine Hausordnung wird nur durch *Vereinbarung* der Parteien, nicht durch ihr bloßes Vorhandensein oder deren Aushang (z.B. im Treppenhaus) Vertragsbestandteil.

Inhaltlich ist bei der Hausordnung zu beachten, dass es sich lediglich *um Nebenpflichten handeln* darf, nicht aber um andere vertragliche Pflichten wie z.B. Instandhaltung oder Schönheitsreparaturen. Pflichten mit *Entgeltcharakter* scheiden deshalb aus. Bestimmungen werden als überraschende Klauseln im Sinne von § 305c BGB nicht wirksam vereinbart. Sinnvoll und zulässig in Hausordnungen können Regelungen sein zu:

- Regelungen über die Haltung der Ordnung im Haus
- Regelungen über die Reinigung der Treppen und Zugänge zu den Wohnungen
- Regelungen zur Vermeidung von Ruhestörungen
- Regelungen zur pfleglichen Behandlung der Mietsache
- Regelungen über die Anbringung von Namensschildern/Markisen
- Regelungen im Interesse der öffentlichen und häuslichen Sicherheit und Ordnung

Gibt es keine Hausordnung bzw. wird diese nicht wirksam einbezogen, hat der Vermieter zwar noch die Möglichkeit eine Hausordnung einseitig zu erlassen, diese ist aber inhaltlich darauf beschränkt, die für Erhaltung der Ordnung im Hause notwendigen Informationen zu geben. Die Auferlegung von Beschränkungen (z.B. Musik) oder von Pflichten (Reinigung) ist einseitig nicht möglich.

**TIPP:**

<sup>156</sup> BGH WuM 1997, 599; a.A. OLG Celle, WuM 1990, 103

<sup>157</sup> OLG Frankfurt WuM 1992, 57; OLG Koblenz WuM 1999, 694



1. Hausordnung *fest* mit dem Mietvertrag *verbinden*, zumindest aber von allen Vertragsparteien unterzeichnen lassen.
2. Hausordnung inhaltlich auf Nebenpflichten *ohne Entgeltcharakter* beschränken.

## 2. Checkliste Wohnraummietvertrag

Nachfolgend eine Checkliste zum Wohnraummietvertrag, in denen die wichtigsten regelungsbedürftigen Punkte als Orientierungshilfe aufgezählt sind. Die hierzu notwendigen Anmerkungen befinden sich in den vorstehenden Kapiteln, Mustervorschläge befinden sich im Kapitel Muster, in dem ein Beispiel für einen Wohnraummietvertrag, einen Garagenmietvertrag sowie die Betriebskostenaufstellung beigefügt sind. Der Mietvertrag sollte *ausgewogenes Ergebnis* zwischen notwendigem Inhalt und Umfang sein. Es sollte nicht jede Kleinigkeit „totgeregelt“ werden, was beim Mieter nur Argwohn erzeugt. Lieber kürzer und wichtiges regeln als lang und unübersichtlich.

### CHECKLISTE:

1. Mietvertragsparteien
2. Mietsache
3. Mietzeit
4. Mietzweck
5. Miete, Fälligkeit, Rechtzeitigkeit, Einzugsermächtigung
6. Betriebskostenvereinbarung
7. Staffel- oder Indexmietvereinbarung
8. Kautionsvereinbarung
9. Schönheitsreparaturklausel
10. Kleinreparaturklausel
11. Haftungsbeschränkungsklausel
12. Tierhaltungsklausel
13. Betretungs-/Besichtigungsklausel
14. Hausordnung
15. Bevollmächtigungsklausel

## MUSTER 5: Mietvertrag für Mietverhältnisse über Wohnraum



**Mieterauswahl - Selbstauskunft**

1. Angaben	Mietinteressent	Ehegatte/Mietinteressent
Name	_____	_____
Vorname	_____	_____
Geburtsdatum	_____	_____
Beruf	_____	_____
Anschrift	_____	_____
	_____	_____
Telefonnummer	_____	_____
Arbeitgeber	_____	_____
	_____	_____
(Firma)	(selbständig O)_____	(selbständig O)_____
Gesamtnettoeinkommen einschl. Kindergeld, etc. monatlich	_____	_____
Bankverbindung	_____	_____
	_____	_____

	Vorname, Name	Geb. Datum	Verwandtschaftsverhältnis bzw. Stellung im Haushalt
zum Haushalt gehö- rende Kinder, andere Angehörige bzw. andere Personen:	_____	_____	_____
	_____	_____	_____

Besondere, für den abzu-  
schließenden Mietvertrag  
wichtige Angaben (z.B.) \_\_\_\_\_

Haustiere, Spielen v. \_\_\_\_\_

Musikinstrumenten, etc. \_\_\_\_\_

**2. Erklärungen**

Der Mietinteressent, sein Ehegatte bzw. Mitmieter sind damit einverstanden, dass der Vermieter über mich/uns eine Auskunft einholt. Die gesetzlich vorgeschriebene Benachrichtigung sehen wir hiermit als erfüllt an. Ich/Wir lege/n eine Ablichtung des Personalausweises vor.  
 Ich/Wir versichere/n, dass die vorstehenden Angaben wahrheitsgemäß gemacht wurden und dass ich/wir in den letzten fünf Jahren eine eidesstattliche Versicherung über meine/unsere Vermögensverhältnisse nicht abgegeben habe/n, weder ein Insolvenzverfahren über mein/unsere Vermögen eröffnet bzw. die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt oder ein Haftbefehl gegen mich/uns zur Erzwingung zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung ergangen ist oder entsprechende Verfahren derzeit anhängig sind.

Ort, Datum _____	Mietinteressent _____	Ehegatte/Mietinteressent _____
------------------	-----------------------	--------------------------------



## Garagenmietvertrag

Zwischen

- als Vermieter -

vertreten durch \_\_\_\_\_  
und

- als Mieter -

wird folgender Mietvertrag geschlossen.

### § 1 Mietsache

- (1) Vermietet wird die Garage/der Stellplatz Nr. (\_\_\_\_\_) in \_\_\_\_\_ (Straße, Hausnummer, Gemeinde).
- (2) Dem Mieter werden für die Dauer der Mietzeit folgende Schlüssel übergeben: \_\_\_\_\_.
- (3) Die Beschaffung weiterer Schlüssel bedarf der Zustimmung des Vermieters. Die Kosten trägt der Mieter.

### § 2 Mietzeit

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jedem Teil spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats gekündigt werden.

*Alternative:*

- (1) Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_. Wird es nicht spätestens 3 Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt, verlängert es sich jeweils um 1 Jahr.
- (2) Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- (3) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so verlängert sich das Mietverhältnis nicht auf unbestimmte Zeit, § 545 BGB findet insoweit keine Anwendung.

### § 3 Miete

- (1) Die Miete beträgt monatlich für die Garage/Stellplatz \_\_\_\_\_ €.
- (2) Daneben beträgt die monatliche Betriebskostenvorauszahlung für Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 BetrKV \_\_\_\_\_ €.  
Die Betriebskostenvorauszahlung auf die Betriebskosten werden nach Ablauf des jährlichen Abrechnungszeitraums abgerechnet. Für Art und Umfang der Betriebskosten sind die §§ 1, 2 BetrKV, die als Anlage beigefügt sind, in ihrer jeweils geltenden Fassung maßgeblich. Die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen können nach Abrechnung über eine Betriebskostenabrechnungsperiode angemessen erhöht werden. Die Anpassung kann in Textform oder in Schriftform erfolgen.
- (3) Die Miete nebst Betriebskostenvorauszahlungen ist monatlich spätestens am 3. Werktag des Monats an den Vermieter im Voraus kostenfrei zu zahlen und zwar auf das Konto  
bei der : \_\_\_\_\_  
Konto-Nr.: : \_\_\_\_\_  
BLZ : \_\_\_\_\_  
Kontoinhaber : \_\_\_\_\_  
Für die Rechtzeitigkeit der Zahlungen kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.
- (4) Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die jeweiligen gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten in Höhe von € 5,00 zu fordern; der Mieter kann nachweisen, dass ein Schaden überhaupt nicht entstanden oder wesentlich niedriger ist als die Pauschale. Die Geltendmachung eines weiteren nachweisbaren Schadens bleibt dem Vermieter vorbehalten.

**§ 4 Staffelmiete**

Ergänzend zu § 3 (1) des Mietvertrages vereinbaren die Vertragsparteien hinsichtlich der Garage/Stellplatzmiete folgende Staffelmiete:

Ab \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_

Ab \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_

Ab \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_

Ab \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_

Hinzu kommen die Betriebskostenvorauszahlungen gem. § 3 (2).

**§ 5 Nutzungszweck**

(1) Die Garage der Stellplatz darf ausschließlich zum Einstellen von mit Benzin- und Dieselmotoren betriebenen Kraftfahrzeugen genutzt werden. Die Bestimmungen der StVO gelten entsprechend.

(2) Das Abstellen von Gegenständen, auch Reifen oder Kraftfahrzeugzubehör, sowie Fahrrädern, ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters zulässig.

**§ 6 Kautions**

Der Mieter zahlt bei Vertragsschluss eine Kautions in Höhe von \_\_\_\_\_ €. Die Kautions wird nicht verzinst.

**§ 7 Pflichten des Mieters**

(1) Der Mieter verpflichtet sich, die polizeilichen, insbesondere feuerpolizeilichen Vorschriften, zu beachten. Falls das Kraftfahrzeug des Mieters einen „tropfenden Motor“ hat, muss der Mieter unter dem Motor eine Pappe oder Plane legen, damit keine Ölflecken auf dem Boden entstehen. Die Sauberkeit der Garage/des Stellplatzes sowie der Zufahrt einschl. Schnee räumen, obliegt dem Mieter.

(2) Der Mieter hat auf die Belange der Mitmieter/Anwohner Rücksicht zu nehmen. Übermäßiger Lärm, insbesondere zur Nachtzeit, ist zu vermeiden.

(3) Auftretende Mängel und Schäden an der Mietsache hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Unterlässt der Mieter schuldhaft die unverzügliche Anzeige, haftet er dem Vermieter gegenüber für den hierdurch eintretenden Schaden.

**§ 8 Untervermietung**

Der Mieter darf die Garage/den Stellplatz nur mit Erlaubnis des Vermieters einem Dritten ganz oder teilweise zum Gebrauch überlassen, insbesondere untervermieten. Eine erteilte Erlaubnis kann der Vermieter widerrufen, wenn ein wichtiger Grund gegeben ist.

**§ 9 Beendigung der Mietzeit**

Bei Beendigung der Mietzeit ist die Garage/der Stellplatz mit sämtlichen Schlüsseln in ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben.

**§ 10 Personenmehrheit als Mieter**

(1) Willenserklärungen in Zusammenhang mit dem Mietverhältnis müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Empfangsvollmacht, die auch für die Entgegennahme von Kündigungen gilt, kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.

(2) Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

(3) Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines die Mieträume mitbenutzenden Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadensersatz begründen, gegen sich gelten lassen.

**§ 11 Änderungen, Ergänzungen des Mietvertrages, Eigenständigkeit**

(1) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind schriftlich zu vereinbaren.

(2) Die Vermietung der Garage/des Stellplatzes erfolgt rechtlich, wirtschaftlich und tatsächlich unabhängig von der Vermietung einer Wohnung an den Mieter. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass insbesondere für Mieterhöhungen und Kündigungen bezüglich der Wohnung und der Garage/des Stellplatzes eigenständige Vertragsverhältnisse vorliegen

---

---

**BWE Kreisverband Cham**

61

Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl, Steinmarkt 12, 93413 Cham

Tel.: 09971/85400 ; E-Mail: [info@kanzlei-am-steinmarkt.de](mailto:info@kanzlei-am-steinmarkt.de) ; Internet: [www.kanzlei-am-steinmarkt.de](http://www.kanzlei-am-steinmarkt.de)

Ort, Datum

Ort, Datum



---

- Vermieter -

---

- Mieter -



**Übergabe-/Besichtigungsprotokoll**

**Mietobjekt** : \_\_\_\_\_  
**Für den Vermieter** : \_\_\_\_\_  
- \_\_\_\_\_  
- \_\_\_\_\_  
**Für den Mieter** : \_\_\_\_\_  
- \_\_\_\_\_  
- \_\_\_\_\_

**1. Zustand:**

Die Anwesenden haben das Mietobjekt besichtigt und dabei folgenden Zustand festgestellt (*keine Pauschalangaben, bei Schäden, Art, Umfang, Größe und Lage nennen*):

Küche/Kochnische:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Bad/WC:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Wohnzimmer:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Diele/Flur:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Schlafzimmer:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Kinderzimmer:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

weitere Zimmer:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Balkon/Loggia/Terrasse:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Keller/Abstellraum:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



Garagen-/TG-Platz:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**2. Schlüssel:**

Folgende Schlüssel wurden an den Mieter übergeben:

_____ Hausschlüssel	_____ Wohnungsschlüssel	_____ Zimmerschlüssel
_____ Kellerschlüssel	_____ Speicherschlüssel	_____ Briefkastenschlüssel
_____ Hoftorschlüssel	_____	_____

**3. Zählerstände:**

**Strom** : \_\_\_\_\_  
 Zählernummer : \_\_\_\_\_  
 Zählerstand : \_\_\_\_\_  
**Gas** : \_\_\_\_\_  
 Zählernummer : \_\_\_\_\_  
 Zählerstand : \_\_\_\_\_  
**Warmwasser** : \_\_\_\_\_  
 Zählernummer : \_\_\_\_\_  
 Zählerstand : \_\_\_\_\_

**4. Einrichtungsgegenstände:**

Folgende Einrichtungsgegenstände wurden an den Mieter übergeben:

Gegenstand: _____	Zustand ( <i>keine Pauschalangaben</i> ): _____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

.....  
Ort, Datum

.....  
Ort, Datum

.....  
Vermieter/Beauftragter

.....  
Mieter/Beauftragter



Betriebskostenkatalog, § 2 BetrKV

Betriebskosten sind nachstehende Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks;

hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

2. die Kosten der Wasserversorgung;

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wärmemengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung;

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, die Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage; hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums;

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a;

hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a;

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten;

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz

5. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage; hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a;

oder b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten;

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft.

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

oder b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht bereits dort berücksichtigt sind;

oder c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht bereits dort berücksichtigt sind.

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs;

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung;

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebes von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebes von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10. die Kosten der Gartenpflege

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölze, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen;

11. die Kosten der Beleuchtung;

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteilen wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. die Kosten der Schornsteinreinigung;

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgeblichen Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung;

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart;

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage; hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu den Gebäuden gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen; oder b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage;

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege;

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. sonstige Betriebskosten

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

....., den ....., den .....

..... Vermieter Mieter

<b>Mietvertrag für Mietverhältnisse über Wohnraum</b>
---

Zwischen

\_\_\_\_\_ - als Vermieter -  
 vertreten durch \_\_\_\_\_  
 und \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ - als Mieter -  
 wird folgender Mietvertrag geschlossen.

**§ 1 Mietsache**

(1) Der Vermieter vermietet dem Mieter die Wohnung-Nr. \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_  
 (Straße, Hausnummer, Gemeinde, Ortsteil) zur ausschließlichen Benutzung als Wohnraum.

(2) Die in § 1 (1) bezeichnete Wohnung besteht aus

_____ Zimmern	_____ eigenes WC	_____ Loggia
_____ Küche	_____ Vorplatz	_____ Speisekammer
_____ Kammer	_____ Gang	_____ Abstellraum
_____ Bad mit WC	_____ Balkon	_____ Kellerraum Nr.

Mitvermietet sind folgende Ausstattungsgegenstände:

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:

_____ Hausschlüssel	_____ Wohnungsschlüssel	_____ Zimmerschlüssel
_____ Kellerschlüssel	_____ Speicherschlüssel	_____ Briefkastenschlüssel
_____ Hoftorschlüssel	_____	_____

- (3) Der Mieter ist berechtigt, etwa vorhandene Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Waschmaschinen, Trockenraum, Fahrradraum u.a.) mitzubedenutzen. Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen sind zu beachten.
- (4) Dem Mieter sind der tatsächliche Zustand und Lage der Mietsache bekannt. Er übernimmt die Wohnung frisch renoviert; Einzelheiten halten die Parteien im Übergabeprotokoll fest.
- (5) Soweit der Vermieter Stellplätze oder Garagen vermietet, erfolgt dies nicht im Rahmen dieses Mietverhältnisses über Wohnraum, sondern durch gesonderten, rechtlich und wirtschaftlich selbständigen Garagenmietvertrag, der unabhängig vom Wohnraummietverhältnis gekündigt werden kann.

**§ 2 Mietzeit, Kündigungsausschluss, keine stillschweigende Verlängerung**

(1) Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und läuft auf unbestimmte Zeit. Es kann von den Parteien durch Kündigung des Mietvertrags gemäß den im Zeitpunkt der Kündigung geltenden gesetzlichen Bestimmungen beendet werden.

Die Parteien verzichten wechselseitig für die Dauer von \_\_\_\_\_ Jahren auf ihr Recht zur Kündigung dieses Mietvertrages. Eine Kündigung ist erstmalig nach Ablauf eines Zeitraums von \_\_\_\_\_ Jahren mit der gesetzlichen Frist zulässig. Von dem Verzicht bleibt das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt.

*Alternative:*

(1) Der Mietvertrag wird als Zeitmietvertrag nach § 575 BGB abgeschlossen. Das Mietverhältnis beginnt am \_\_\_\_\_ und endet mit Ablauf des \_\_\_\_\_

(Höchstdauer nicht vorgeschrieben)

Der Vermieter erklärt, dass er nach Ablauf der Mietzeit \_\_\_\_\_  
 (detailliert die Verwendungsabsicht bezeichnen, d.h. entweder Eigennutzung, Beseitigung oder wesentliche Veränderung der Mieträume bzw. Vermietung an Werksangehörige)

(2) Der Vermieter ist nicht damit einverstanden, dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses eintritt, wenn der Mieter nach Ablauf der Vertragszeit oder einer gewährten Räumungsfrist die Wohnung weiterhin benutzt; d.h. § 545 BGB wird ausgeschlossen.



**§ 3 Miete, Betriebskosten, Zahlungen**

(1)	Die monatlich <b>insgesamt</b> zu zahlende Miete beträgt derzeit Dieser Betrag setzt sich zusammen aus der Nettomiete und der Vorauszahlung auf die Betriebskosten.	___ €.
	Die monatliche <b>Grundmiete (Nettomiete)</b> beträgt	___ €.
	Die monatliche <b>Vorauszahlung auf die Betriebskosten</b> im Sinne der §§ 1, 2 BetrKV beträgt derzeit	___ €.
	Davon entfallen	
	- auf die monatliche Vorauszahlung für Heizungs- und Warmwasserkosten	___ €.
	- auf die monatliche Vorauszahlung für die übrigen Betriebskosten	___ €.

- (2) Neben der Grundmiete, in der keine Betriebskosten enthalten sind, trägt der Mieter alle im Einzelfall anfallenden Betriebskosten im Sinne der §§ 1, 2 BetrKV. Die aktuelle Fassung der Betriebskostenverordnung (BetrKV) ist diesem Vertrag als Anlage beigeheftet. Als sonstige Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV werden umgelegt:

---



---

Die Kosten für den Verbrauch von Strom (ausgenommen Hausstrom) und den dezentralen Verbrauch von Gas (z.B. Gasherd, Durchlauferhitzer), einschließlich der Grundpreise, hat der Mieter unmittelbar mit dem Energieversorgungsunternehmen abzurechnen. Er trägt auch die Kosten einer etwa erforderlichen Neuauflistung von Strom- und Gaszählern. Die Betriebskosten werden nach den gesetzlichen Vorschriften umgelegt. Befinden sich im Mietgebäude Wohnungen und Gewerbe, erfolgt eine getrennte Erfassung des Verbrauchs (Vorerfassung) grundsätzlich nur insoweit, als getrennte Messeinrichtungen bereits vorhanden sind.

- (3) Die regelmäßige Abrechnung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen.  
 Endet das Mietverhältnis während einer laufenden Abrechnungsperiode, ist eine Zwischenablesung der Verbrauchserfassungsgeräte vorzunehmen. Die Kosten der Zwischenablesung trägt der Mieter, es sei denn die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt aus Gründen, die der Vermieter zu vertreten hat, beispielsweise bei berechtigter außerordentlicher Kündigung des Mieters. Die übrigen Betriebskosten werden im Verhältnis der Mietzeit zur Abrechnungsperiode abgerechnet.
- (4) Grundmiete und Betriebskostenvorauszahlung sind monatlich im voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats fällig.
- (5) Zahlungen hat der Mieter kostenfrei zu zahlen und zwar auf das Konto,  
 bei der : \_\_\_\_\_  
 Kontonummer : \_\_\_\_\_  
 BLZ : \_\_\_\_\_  
 Kontoinhaber : \_\_\_\_\_  
 Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.
- (6) Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, die jeweiligen gesetzlichen Verzugszinsen und für jede schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten in Höhe von 5,00 € zu fordern; der Mieter kann nachweisen, dass ein Schaden überhaupt nicht entstanden oder wesentlich niedriger ist als die Pauschale. Die Geltendmachung eines weiteren nachweisbaren Schadens bleibt dem Vermieter vorbehalten.
- (7) Der Vermieter ist berechtigt, Miete und Betriebskostenvorauszahlungen nach den gesetzlichen Vorschriften anzupassen.  
 Entstehen neue Betriebskosten, deren Umlage auf den Mieter gem. § 556 Abs. 1 BGB zulässig ist und die entweder unabhängig vom Willen des Vermieters oder nach einer Modernisierung entstehen oder zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks erforderlich sind, darf der Vermieter diese umlegen, sofern er dem Mieter seine Absicht mit einer Frist von einem Monat vor Beginn der Abrechnungsperiode schriftlich mitgeteilt hat. In der Mitteilung sind die sachlichen Gründe für die Einführung anzugeben und die Umlage zu berechnen. Sofern im laufenden Mietverhältnis ein Umlageschlüssel noch nicht festgelegt wurde, setzt der Vermieter den Umlageschlüssel nach billigem Ermessen fest. Ferner ist der Vermieter be-



rechtigt, mit der Umlagemitteilung angemessen erhöhte Vorauszahlungen zum Beginn der Abrechnungsperiode zu verlangen.

Sollte im Lauf der Mietzeit - beispielsweise durch zusätzlicher technische Ausrüstung des Mietobjekts - eine verbrauchs- oder verursachungsbezogene Zurechnung von Betriebskosten auf den Mieter möglich sein, ist der Vermieter berechtigt, durch Erklärung in Textform eine Umlage dieser Betriebskosten gem. § 556a BGB nach dem verbrauchs- oder verursachungsbezogenem neuen Maßstab zu bestimmen. Ein Anspruch des Mieters auf Ausrüsten des Hauses mit Geräten zur Verbrauchserfassung besteht nicht.

#### **§ 4 Staffelmiete** (falls keine Mieterhöhung nach §§ 558 – 559b BGB erfolgen soll)

(1) Ergänzend zu § 3 (1) des Mietvertrages vereinbaren die Vertragsparteien hinsichtlich der Grundmiete monatlich folgende Staffelmiete:

Ab \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_

Ab \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_

Ab \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_

Ab \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_

Hinzu kommen die Betriebskosten gem. § 3 (1) des Mietvertrages.

(2) Die Mindestlaufzeit der einzelnen Staffeln beträgt jeweils 1 Jahr. Die Laufzeit der Staffel ist unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses.

(3) Während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung sind Mieterhöhungen nach den §§ 558 – 559b BGB nicht zulässig. Nach Ablauf der Staffelmietvereinbarung richtet sich die Erhöhung der Grundmiete nach den gesetzlichen Vorschriften.

*Alternative:*

#### **§ 4 Indexmiete** (falls keine Mieterhöhung nach §§ 558 BGB erfolgen soll)

(1) Die Grundmiete wird durch den vom statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt (Indexmiete).

Die Erklärung der Änderung der Grundmiete muss in Textform oder Schriftform geltend gemacht werden. Sie muss den geänderten Preisindex, auf den sich die Anpassung stützt, sowie die geänderte Grundmiete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag angeben.

Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu bezahlen. Die Anpassung kann wiederholt verlangt werden.

(2) Zum Zeitpunkt des Beginns der Laufzeit der Indexvereinbarung, liegt der letzte veröffentlichte Preisindex (*Monats- und Jahreszahl*) bei \_\_\_\_\_ (bezogen auf das Basisjahr = 100).

(3) Während der Geltung der Indexmiete muss die Grundmiete, von Erhöhungen nach den §§ 559 – 560 BGB abgesehen, jeweils mindestens 1 Jahr unverändert bleiben.

(4) Eine Erhöhung nach § 558 BGB ist während der Geltung der Indexmiete ausgeschlossen.

#### **§ 5 Aufrechnung mit Gegenforderungen und Zurückbehaltungsrecht**

(1) Der Mieter kann gegen eine Mietforderung mit einer Forderung aus § 536a BGB (Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels), § 539 BGB (Ersatz sonstiger Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters) oder ungerechtfertigter Bereicherung wegen zuviel gezahlter Miete nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform oder schriftlich angezeigt hat. Mit einer Forderung aus §§ 536, 812 BGB (Minderung wegen Sach- oder Rechtsmängeln) kann der Mieter ohne Einschränkung aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben.

(2) Im Übrigen darf der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht nur wegen Forderungen aus dem Mietverhältnis ausüben. Die Aufrechnung des Mieters gegen Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis ist nur zulässig, wenn die Gegenforderung des Mieters unbestritten oder entscheidungsreif oder rechtskräftig festgestellt ist.

#### **§ 6 Schönheitsreparaturen**

(1) Der Mieter verpflichtet sich, die während der Mietzeit erforderlichen Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung durchzuführen, soweit sie auf seinen Gebrauch zurückzuführen sind. Die Schönheitsreparaturen sind – fachgerecht – auszuführen, wenn und soweit eine Renovierung nach dem Zustand der jeweiligen Teile des Wohnraums notwendig ist; der Ablauf der in § 6 (3) genannten Fristen gibt einen Anhaltspunkt für die Erforderlichkeit einer Renovierung.



- (2) Die Schönheitsreparaturen umfassen nur die Arbeiten innerhalb des Wohnraums, nämlich das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, Heizkörper einschließlich Heizrohre, Versorgungsleitungen, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von Innen und das Reinigen der Fußböden.
- (3) Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in Wohnräumen in folgenden Abständen erforderlich sein:
- |   |              |
|---|--------------|
| Wand- und Deckenanstriche                                     |              |
| - in Küchen, Bädern, Duschen                                  | alle 3 Jahre |
| - in den Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten | alle 5 Jahre |
| - in anderen Nebenräumen                                      | alle 7 Jahre |
| Lackarbeiten  | alle 6 Jahre |
| Reinigen des Teppichbodens                                    | alle 5 Jahre |
- (4) Soweit die Ausführung der Schönheitsreparaturen erforderlich ist, hat der Mieter sie spätestens zum Ende des Mietverhältnisses nachzuholen.
- (5) Kommt der Mieter dieser Verpflichtung trotz Aufforderung und Fristsetzung nicht nach, kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen oder Schadensersatz in Geld verlangen. Aufforderung und Fristsetzung sind auch schon zum Ende des Mietverhältnisses zulässig, wenn sich bei einer Vorbesichtigung die Notwendigkeit von Schönheitsreparaturen ergeben hat.
- (6) Soweit dem Mieter eine vollständig renovierte Wohnung oder einzelne renovierte Räume zu Mietbeginn übergeben wurden, kann der Vermieter bei noch nicht fälligen Schönheitsreparaturen die Zahlung eines prozentualen Anteils an den Kosten einer fachgerechten Ausführung der Schönheitsreparaturen verlangen. Der prozentuale Anteil richtet sich nach dem Zustand der jeweiligen Teile des Wohnraums bei Beendigung des Mietverhältnisses im Verhältnis zur Nutzungsdauer durch den Mieter seit dem Zeitpunkt der letzten Schönheitsreparaturen. Eine Basis für die Ermittlung der Renovierungsquote folgt aus den in § 6 (3) genannten Fristen. Die anzusetzenden Kosten werden auf der Grundlage des Kostenvoranschlags eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäftes ermittelt.
- (7) Der Mieter ist berechtigt, anstatt die Kostenbeteiligung zu übernehmen, auch die noch nicht fälligen Schönheitsreparaturen selbst vollständig und fachgerecht durchzuführen oder durchführen zu lassen.

### § 7 Kleinreparaturen

Der Mieter ist verpflichtet, die Reparaturkosten für Anlagen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind, wie den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden zu tragen, sofern die Kosten der einzelnen Reparatur € 90,00 und die jährlichen Reparaturkosten 8 % der Jahresnettomiete nicht übersteigen.

### § 8 Mietsicherheit

(1)

Zur Sicherung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis entrichtet der Mieter eine Mietsicherheit in Höhe von	_____ €
---	---------

Unabhängig davon ist der Vermieter berechtigt, bei baulichen Veränderungen der Mietsache durch den Mieter die Leistung einer weiteren angemessenen Mietsicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu verlangen.

- (2) Die Mietsicherheit ist nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache unter Berücksichtigung der angefallenen Erträge abzurechnen und an den Mieter auszuzahlen, sobald klar ist, dass dem Vermieter begründete Gegenansprüche oder ein Zurückbehaltungsrecht nicht zustehen. Für die Abrechnung der Kautions steht dem Vermieter eine Frist von 6 Monaten zur Prüfung seiner Ansprüche zu. Sind Forderungen nur im Wege der Erstellung einer Jahresabrechnung eindeutig zu ermitteln, kann der Vermieter einen Betrag in Höhe von bis zu drei Vorauszahlungsraten bis zur Abrechnung zurückbehalten, falls bei der Abrechnung mit einer Nachzahlung zu rechnen ist.
- (3) Während des Mietverhältnisses ist eine Aufrechnung des Mieters mit dem noch nicht fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch unzulässig.
- (4) Bei Mietermehrheit gilt die wechselseitige Bevollmächtigung gem. § 18 (2) auch für den Empfang der Kautionsrückzahlung.

**§ 9 Benutzung der Mietsache, Zustimmungspflichten**

- (1) Der Mieter darf die Wohnung ausschließlich zum Wohnen benutzen.  
Er hat die Hausordnung im Interesse einer guten Hausgemeinschaft und eines guten Verhältnisses zum Vermieter einzuhalten. Ein Verstoß hiergegen stellt eine Verletzung der mietvertraglichen Pflichten dar.  
Der Mieter ist auch für das Verhalten seiner Erfüllungsgehilfen verantwortlich; hierzu gehören insbesondere seine Familienangehörigen, Untermieter, Hauspersonal, Angestellten, Gäste, Kunden und Lieferanten sowie sonstige Personen, die auf Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen.
- (2) Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Mieter und im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses und der Wohnung bedarf der Mieter der vorherigen Zustimmung des Vermieters, wenn er
  1. die Wohnung oder einzelne Räume entgeltlich oder unentgeltlich Dritten überlässt, es sei denn es handelt sich um eine unentgeltliche Aufnahme von angemessener Dauer (Besuch),
  2. die Wohnung oder einzelne Räume zu anderen als zu Wohnzwecken benutzt oder benutzen lässt (insbesondere Untermiete),
  3. Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung (z.B. Fische, Hamster, Vögel) handelt,
  4. weitere Schlüssel fertigen will.
  5. Schilder (ausgenommen Namensschilder, die der Mieter auf eigene Kosten in einheitlicher Gestaltung an den dafür vorgesehenen Stellen) und Aufschriften in gemeinschaftlichen Räumen oder am Haus anbringen oder auf dem Grundstück aufstellen will,
  6. in den Mieträumen, im Mietgebäude oder auf dem Grundstück außerhalb vorgesehener Park-, Einstell- oder Abstellplätze ein Kraftfahrzeug, einschließlich Moped oder Mofa, abstellen will.
  7. Heizöl oder andere feuergefährliche Stoffe lagern will.  
Der Abverkauf von Waren von der Wohnung aus oder auf dem zum Anwesen gehörenden Grundstück kann grundsätzlich nicht gestattet werden.
- (3) Die Zustimmung des Vermieters soll schriftlich erfolgen.
- (4) Für die Erteilung einer Erlaubnis für die Überlassung der Wohnung an Dritte § 9 (2) Ziff. 1 gelten die Bestimmungen des § 553 BGB. Bei den anderen Ziffern des Abs. 2 wird der Vermieter eine Zustimmung erteilen, wenn keine berechtigten Interessen des Vermieters entgegenstehen und Belästigungen anderer Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind.
- (5) Der Vermieter kann eine erteilte Zustimmung widerrufen, wenn Auflagen nicht eingehalten, Bewohner, Haus oder Grundstücke gefährdet oder beeinträchtigt oder Nachbarn belästigt werden oder sich Umstände ergeben, unter denen die Zustimmung nicht mehr erteilt würde.
- (6) Durch die Zustimmung des Vermieters wird eine etwaige Haftung des Mieters nicht ausgeschlossen.

**§ 10 Veränderungen an und in der Mietsache durch den Mieter**

- (1) Um-, An und Einbauten sowie Installationen, die die Mietsache, Anlagen oder Einrichtungen verändern, darf der Mieter nicht ohne vorherige Zustimmung des Vermieters vornehmen (z.B. Austausch von Öfen, Herden, Spülbecken, Montage von Antennen und Parabolantennen, Balkon- und Loggienverkleidungen, Sonnendächern, Wäschetrockenvorrichtungen). Dies gilt auch, soweit Maßnahmen für die behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind.
- (2) Bei Veränderungen, die für die behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihnen erforderlich sind, gelten die Bestimmungen des § 554a BGB.
- (3) Der Vermieter kann seine Zustimmung insbesondere von der fachkundigen Ausführung der gestatteten Maßnahmen abhängig machen und die Leistung einer angemessenen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bei Beendigung des Mietverhältnisses nach § 8 (1) S. 2 verlangen.  
Die Zustimmung zur Montage von Antennen und Parabolantennen kann der Vermieter auch davon abhängig machen, dass der Mieter ihn von allen Ansprüchen Dritter aus Installation und Betrieb der Anlage freistellt. Der Vermieter kann den Mieter darauf verweisen, mit dem Betreiber einer bereits vorhandenen Gemeinschaftsanlage einen Vertrag über Installation und



Betrieb einer zusätzlichen oder alternativen Empfangseinrichtung zu schließen, deren Standort der Vermieter bestimmt.

- (4) Der Mieter erkennt an, dass er aus Aufwendungen für eigene Ein- und Umbauten oder Einrichtungsgegenstände weder jetzt noch später irgendwelche Ansprüche an den Vermieter ableiten kann; dies gilt auch hinsichtlich etwa an den Vormieter für derartige Aufwendungen gezahlte Ablösesummen. § 13 (2) S. 2 und § 17 (2) bleiben unberührt.

### **§ 11 Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters**

Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Mietsache oder zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraumes hat der Mieter zu dulden, soweit sich die Verpflichtung dazu aus § 554 BGB ergibt. Bei Mieterhöhungen wegen Modernisierung sind §§ 559 mit 559b BGB zu beachten.

### **§ 12 Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

- (1) Der Vermieter oder seine Beauftragten dürfen die Mieträume zur Prüfung ihres Zustandes, zum Ablesen von Messgeräten, zur Schädlingsbekämpfung oder in sonstigen begründeten Fällen nach rechtzeitiger Ankündigung in Abstimmung mit dem Mieter zu angemessener Tageszeit und in angemessenen Abständen betreten.
- (2) Will der Vermieter das Grundstück bzw. die Mietwohnung verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, so sind der Vermieter oder von ihm Beauftragte berechtigt, die Mieträume nach rechtzeitiger Ankündigung in Abstimmung mit dem Mieter zusammen mit dem Kauf- oder Mietinteressenten zu besichtigen.
- (3) Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Mieträume § 1 (2) auch während seiner Abwesenheit im vereinbarten Umfang betreten werden können. Hierzu empfiehlt der Vermieter die Hinterlegung der Schlüssel bei einer für den Vermieter schnell erreichbaren Person des Vertrauens, die dem Vermieter in Notfällen Zutritt verschaffen kann, und die schriftliche Benachrichtigung des Vermieters hiervon.
- (4) Zur Abwehr drohender Gefahren ist der Vermieter bei Abwesenheit des Mieters berechtigt, die Mieträume auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen, sofern dem Vermieter die Schlüssel aus vom Mieter zu vertretenden Gründen nicht zur Verfügung stehen.

### **§ 13 Erhaltung der Mietsache; Obhuts- und Reinigungspflichten**

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache einschließlich der zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume und die mitvermieteten Gegenstände pfleglich und schonend zu behandeln. Er hat ganzjährig für ausreichende Lüftung und Heizung der Wohnung zu sorgen. Der Mieter hat alle ihm überlassenen Räume sauber zu halten. Die Hausordnung ist zu beachten.
- (2) Mängel und Schäden an Wohnung, Gemeinschaftseinrichtungen, Mietgebäude und Außenanlagen hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen, damit der Vermieter diese beseitigen kann. Zur Selbstbeseitigung von Mängeln erforderliche Aufwendungen ersetzt der Vermieter nur, wenn er im Zeitpunkt der Vornahme durch den Mieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug ist oder wenn die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist. Der Ersatz sonstiger Aufwendungen des Mieters auf die Mietsache nach § 539 Abs. 1 BGB ist ausgeschlossen; gleiches gilt für Ansprüche des Mieters aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen dessen nützlicher Verwendungen auf die Mietsache. Die Wegnahme von Einrichtungen des Mieters richtet sich nach § 17 (2) dieses Vertrags. Aufwendungsersatzansprüche des Mieters infolge von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters gem. § 554 Abs. 4 BGB bleiben von der Regelung in diesem Absatz unberührt.
- (3) Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Anzeige- und Sorgfaltspflichten verursacht werden, insbesondere wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden, nach Maßgabe des § 15.

### **§ 14 Reinigung und Sicherung von Verkehrsflächen**

- (1) Der Mieter übernimmt die Reinhaltung, Reinigung und bei Schnee oder Glatteis die Sicherung sämtlicher auf den zum Mietgebäude gehörenden Grundstück befindlichen Verkehrsflächen (Straßen, Gehbahnen und Plätze).



Die betroffenen Flächen hat der Mieter stets in reinlichem Zustand zu halten. Bei Schnee, Schneeglätte oder Eisbildung hat der Mieter die Flächen in sicherem Zustand zu halten.

- (2) Die Pflicht Dritter, Verkehrsflächen rein zu halten, zu reinigen oder zu sichern, entbindet den Mieter nicht von seinen Pflichten aus § 14 (1). Soweit sich die Pflichten mehrerer Mieter gegenüber dem Vermieter decken, vereinbaren die Parteien eine Gesamtschuld im Sinne des § 421 BGB.
- (3) Der Vermieter weist den Mieter hiermit darauf hin, dass eine Verletzung der vorstehend übernommenen Verkehrssicherungspflicht Schadensersatzansprüche Dritter wegen dadurch erlittener Sach- und Körperschäden gegen den Mieter auslösen kann.

### **§ 15 Haftung des Mieters**

- (1) Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Pflichten verursacht werden. Das sind insbesondere die Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen (§ 6), die Pflichten im Zusammenhang mit der Benutzung der Mietsache (§ 9), mit Veränderungen der Mietsache (§ 10) und mit dem Betreten der Mieträume durch den Vermieter (§ 12), die Pflicht zur Erhaltung der Mietsache (§ 13), Pflicht zur Reinigung und Sicherung von Verkehrsflächen (§ 14) und alle Pflichten im Zusammenhang mit der Beendigung der Mietzeit (§ 17).

Diese Haftung erstreckt sich auch auf Schäden, die Gemeinschaftseinrichtungen betreffen oder im Haus oder an Außenanlagen auftreten.

- (2) Der Mieter haftet auch für das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen. Dazu gehören insbesondere seine Familienangehörigen, Untermieter, Hauspersonal, Angestellten, Gäste, Kunden und Lieferanten sowie sonstige Personen, die auf Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen.
- (3) Ist an der Mietsache ein Schaden eingetreten, der nicht allein durch normale vertragsmäßige Abnutzung entstehen kann, hat der Mieter zu beweisen, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat; dies gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die auch von Mietern anderer Räume bzw. vom Vermieter benutzt werden.
- (4) Die Schadensersatzpflicht des Mieters aus anderen als den in § 15 (1) genannten Gründen bleibt unberührt.

### **§ 16 Haftung des Vermieters**

- (1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsschluss vorhandene Sachmängel (Garantiehaftung) ist ausgeschlossen. § 536a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.
- (2) Die Haftung des Vermieters für Sach- und Vermögensschäden, deren Entstehung der Mieter durch ein - gemessen am Vertragszweck - ungewöhnliches Benutzen der Mietsache, insbesondere Einlagern wertvoller Gegenstände, Ausstatten der Mietsache mit wertvollen Kunstgegenständen oder Speichern von Daten von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung (vertragstypische Risiken), ist - auch bei Pflichtverletzungen der Vertreter und Erfüllungsgehilfen des Vermieters - auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht, wenn der Vermieter Ersatz von einer von ihm abzuschließenden Haus- und Grundeigentümersversicherung oder sonstigen Dritten erlangen kann.

- (3) Die § 16 (1), (2) finden keine Anwendung, soweit der Vermieter die Mangelfreiheit oder eine bestimmte Eigenschaft der Mietsache zugesichert oder den Mangel arglistig verschwiegen hat. Unberührt bleiben auch das Minderungsrecht des Mieters und die gesetzliche Verteilung der Beweislast.
- (4) Die Parteien sind sich einig, dass für in den Schutzbereich des Mietvertrags einbezogene Dritte § 334 BGB entsprechend zur Anwendung kommt, wonach der Vermieter die Einwendungen der § 16 (1) – (4) auch gegenüber dem Dritten zustehen. Dies gilt insbesondere für zur Hausgemeinschaft des Mieters gehörende Personen wie nächste Familienangehörige, den Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft und ständig beschäftigtes Haus- und Pflegepersonal.

### **§ 17 Beendigung der Mietzeit**

- (1) Bei Beendigung der Mietzeit hat der Mieter die überlassenen Räume in vollständig geräumtem und sauberem Zustand an den Vermieter zu übergeben. Diese Rückgabepflicht des Mieters erstreckt sich auf die Mietsache einschließlich der nicht in der Wohnung gelegenen Teile



(Keller, Speicher etc.), sonstige Zubehörflächen (Waschküche, Trockenraum etc.) sowie die gemeinschaftlich zu nutzenden Teile des Mietobjekts.

Der Mieter hat bei der Rückgabe alle Schlüssel, auch die von ihm selbst beschafften, zurückzugeben.

- (2) Hat der Mieter bauliche Veränderungen in den Mieträumen vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er verpflichtet, den ursprünglichen Zustand spätestens bis zur Beendigung des Mietverhältnisses auf seine Kosten fachgerecht wiederherzustellen, sofern nicht etwas anderes vereinbart ist oder wird. Für Anlagen und Einrichtungen (auch Schilder und Aufschriften) innerhalb und außerhalb der Mieträume gilt das gleiche. Der Vermieter kann den Rückbau bzw. die Wegnahme der Einrichtungen durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.
- (3) Die nach § 6 (1), (3) fälligen Schönheitsreparaturen hat der Mieter rechtzeitig vor Beendigung des Mietverhältnisses nachzuholen
- (4) Sind bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig im Sinne von § 6 (1), (3), trägt der Mieter die anteiligen Kosten der Schönheitsreparaturen nach § 6 (6); ersatzweise ist er nach Maßgabe des § 6 (7) zur Vornahme der Schönheitsreparaturen berechtigt.
- (5) Werden die Mieträume nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgegeben, so ist der Nutzer bzw. bisherige Mieter verpflichtet, für die Dauer der Vorenthaltung die vereinbarte Miete und Betriebskosten gemäß § 3 oder die ortsübliche Miete für vergleichbare Räume als Entschädigung zu entrichten. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt vorbehalten.
- (6) Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter bis zum Zeitpunkt, in dem der Mieter das Mietverhältnis durch ordentliche Kündigung hätte beenden können, für alle Mietausfälle, die durch das Leerstehen der Mieträume oder dadurch entstehen, dass im Fall der Neuvermietung nicht die bisherige Miete erzielt werden kann. Die Rechte des Vermieters aus § 17 (5) bleiben unberührt.
- (7) Bei Auszug des Mieters ist dieser verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich die neue Anschrift mitzuteilen.

### **§ 18 Mehrheit von Mietern**

- (1) Mehrere Mieter (z.B. Ehegatten) werden durch diesen Vertrag unmittelbar persönlich verpflichtet und berechtigt. Ein Mieterwechsel bedarf der Zustimmung des Vermieters.
- (2) Willenserklärungen im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Empfangsvollmacht, die auch für die Entgegennahme von Kündigungen gilt, kann aus berechtigtem Interesse widerrufen werden.
- (3) Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- (4) Jeder Mieter muss Tatsachen in der Person oder dem Verhalten eines die Mieträume mitbenutzenden Familienangehörigen oder eines anderen berechtigten Benutzers, die das Mietverhältnis berühren oder einen Schadenersatz begründen, gegen sich gelten lassen.

### **§ 19 Allgemeine Grenze für Haftungsausschlüsse – und beschränkungen**

Soweit in diesem Vertrag die Haftung des Vermieters ausgeschlossen oder beschränkt wird, gilt dies nicht für

1. Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen;
2. sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Vermieters oder eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters beruhen.

### **§ 20 Vertragsbestandteile; Hausordnung; Nebenabreden und Vertragsänderungen; gesetzliche Bestimmungen**

- (1) Folgende dem Mietvertrag nachfolgend beigeheftete Unterlagen sind Bestandteil des Mietvertrags:



1. Die Hausordnung,
  2. Die Betriebskostenverordnung (BetrKV)
  3. Übergabeprotokoll
- (2) Die Hausordnung darf der Vermieter nachträglich aufstellen oder ändern, soweit dies im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Hauses dringend notwendig und für die Mieter zumutbar ist. Etwaige neue oder geänderte Regelungen werden dem Mieter besonders mitgeteilt. Darüber hinausgehende Regelungen bedürfen der Zustimmung des Mieters.
- (3) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sind schriftlich zu vereinbaren.
- (4) Verweise auf die gesetzlichen Bestimmungen beziehen sich auf die im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Rechtsgeschäfts geltenden Normen, es sei denn es ist ausdrücklich etwas anderes bestimmt.
- (5) Der Mieter ist verpflichtet, sich innerhalb einer Woche bei der zuständigen Meldebehörde anzumelden und die Meldebestätigung unverzüglich vorzulegen.

---

Ort, Datum

---

Ort, Datum

---

Unterschrift Vermieter

---

Unterschrift Mieter

### Empfangsbestätigung

Der Mieter bestätigt mit seiner Unterschrift, folgende Unterlagen erhalten zu haben:

1. Die Hausordnung,
2. die Betriebskostenverordnung (BetrKV)
3. Übergabeprotokoll

---

Ort, Datum

---

Unterschrift Mieter