



Die 10 häufigsten Fehler beim Abschluss von Mietverträgen

Die 10 häufigsten Fehler beim Abschluss von Mietverträgen



Heidi Schnurr, Rechtsanwältin und Chefredakteurin für den Bereich „Private Vermieter“ bei der Haufe Mediengruppe, berät seit vielen Jahren Vermieter. Über ihre jahrelange Praxis-Erfahrung beim Abschluss von Mietverträgen spricht Heidi Schnurr in folgendem Interview mit meineimmobilie.de.

Meineimmobilie.de:

Schildern Sie uns doch einmal die 10 häufigsten Fehler, die Vermieter beim Abschluss von Wohnraum-Mietverträgen begehen.

- Fehler Nr. 1: Der Vermieter greift zum falschen Mietvertragsformular
- Fehler Nr. 2: Beim Einzug wird kein Übergabe-Protokoll gemacht
- Fehler Nr. 3: Mitbewohner sind im Mietvertrag nicht als Mieter aufgeführt
- Fehler Nr. 4: Der Vermieter vergisst, eine Kleinreparaturen-Klausel zu vereinbaren
- Fehler Nr. 5: Bei den Betriebskosten werden Begriffe durcheinander gebracht
- Fehler Nr. 6: Bankbürgschaft und Fälligkeit: Das sind die Tücken bei der Kautions
- Fehler Nr. 7: Mieterhöhungen werden falsch bzw. gar nicht vereinbart
- Fehler Nr. 8: Mietvertragsformular falsch ausgefüllt und damit die Befristung verspielt
- Fehler Nr. 9: Die Wohnung ist viel kleiner, als im Vertrag steht
- Fehler Nr. 10: Der Vermieter tappt in die Schönheitsreparaturen-Falle

Fehler Nr. 1: Der Vermieter greift zum falschen Mietvertragsformular

Heidi Schnurr:

Das richtige Mietvertragsformular ist das A und O eines jeden Mietverhältnisses. Da greifen viele Vermieter bereits daneben und sind schlimmstenfalls jahrelang **ohne Kündigungschance** an einen solchen Mietvertrag gebunden.

Gerade wenn in einem Vertrag Gewerbe- **und** Wohnfläche vermietet wird, ist der Griff zum richtigen Mietvertragsformular wichtig. Für die Garage gilt beispielsweise schon das für den Vermieter günstigere **Gewerberaum-Mietrecht**, während für die Wohnung natürlich das **strengere** Wohnraum-Mietrecht gilt.

Vermieten Sie beispielsweise ein ganzes Haus, indem sich noch Räume befinden, in denen sich Ihr neuer Mieter z.B. seine Rechtsanwaltskanzlei einrichten möchte, rate ich Ihnen, ein solches Mischmietverhältnis **nicht** in einem einzigen Vertrag zu regeln.

Schließen Sie besser einen Wohn- und **zusätzlich** einen

Gewerberaum-Mietvertrag für die Büroräume ab. Mit nur einem einzigen Vertrag kann es Ihnen blühen, dass Ihr gesamter Mietvertrag als Wohnungsmietvertrag beurteilt wird. Damit gehen Ihnen dann die großzügigeren Regelungen des Gewerberaum-Mietrechts verloren!

Der **Bundesgerichtshof** beurteilt solche Mischmietverhältnisse – wo also teilweise Wohn-, teilweise Gewerberaum vermietet wird – nach der so genannten **Schweretheorie**. Für Sie als Vermieter heißt das: Der Schwerpunkt der Nutzung entscheidet darüber, ob für Ihren Vertrag die strengen Wohn- oder die großzügigeren Geschäftsraum-Regelungen gelten.

Vermieten Sie beispielsweise einen 20 m² großen Laden **gemeinsam** mit einer 70 m² großen Wohnung, riskieren Sie mit nur einem einzigen Vertragsformular, dass für Ihr gesamtes Vertragsverhältnis das strengere Wohnraum-Mietrecht gilt. Die fatale Folge ist: Ihre Ladenmiete müssen Sie an den Wohnraumpreisen anlehnen – und die Miete dürfen Sie natürlich auch nur noch nach den Regeln über die Wohnungsmiete (§§ 557 ff BGB) erhöhen.

Zudem können Sie den Laden und Wohnung **nur gemeinsam** kündigen - und ohne Kündigungsgrund geht natürlich gar nichts. Von dem Kündigungs- und Räumungsschutz, den Ihr Mieter genießt gar nicht zu sprechen. Das sind alles Rechte, die einem Gewerberaum-Mieter **nicht** zustehen würden!

Und das ganze Dilemma nur, weil der Vermieter statt 2 Verträgen nur 1 Mietvertrag abgeschlossen hat – und der sich jetzt ausschließlich nach dem Wohnraummietrecht richtet!

Meineimmobilie.de : ***Welchen Tipp haben Sie für Vermieter in dieser Situation parat?***

Heidi Schnurr: Ganz einfach: Trennen Sie als Vermieter bitte die Mietverträge strikt. Im Klartext heißt das: Schließen Sie für die Gewerberaumfläche einen Gewerberaum-Mietvertrag ab und für die Wohnraumfläche einen Wohnungs-Mietvertrag.

Zudem sollten Sie in **beiden** Verträgen **ausdrücklich** darauf hinweisen, dass die Verträge **nicht** als Einheit zu betrachten sind. Dass jeder Vertrag also einzeln gekündigt werden kann.

Fehler Nr. 2: Beim Einzug wird kein Übergabe-Protokoll gemacht

Heidi Schnurr: Ein banaler Fehler, dem jedoch immer wieder Vermieter aufsitzen

und der sie zu allem Übel auch noch viel Geld kosten kann. Meine Erfahrung in der Vermieter-Praxis zeigt, dass Sie als Vermieter bei Mietbeginn dringend ein Übergabeprotokoll anfertigen sollten. Am besten machen Sie noch ein paar Fotos der Wohnung und legen diese dem Übergabeprotokoll bei.

Ganz gleich, ob Sie Wohn- oder Gewerberäume vermieten. Ich erlebe immer wieder, dass Vermieter und Mieter sich beim Auszug darüber streiten, in welchem Zustand sie das Mietobjekt **erhalten** bzw. **übergeben** haben.

Sie ersparen sich mit einem Übergabe-Protokoll samt Fotos einen Streit darüber, ob nun Ihre Räume **renoviert** waren oder nicht, ob **Mängel** vorhanden waren oder nicht.

Sind beispielsweise **keine** Mängel im Protokoll erwähnt, spricht das dafür, dass der vom Mieter behauptete Anfangsschaden auch **nicht vorhanden** war. Ihr Mieter hat damit also die **schlechteren Karten** und muss erst einmal beweisen, dass der Schaden trotz des schweigenden Protokolls vorhanden war.

Fehler Nr. 3: Mitbewohner sind im Mietvertrag nicht als Mieter aufgeführt

Heidi Schnurr:

Da zieht ein Ehepaar oder ein junges Pärchen ein. Dem Vermieter ist von Anfang an klar, dass 2 erwachsene Leute einziehen – also eigentlich **2 potenzielle Mietzahler**. Dennoch nehmen viele Vermieter **nicht** beide Personen im Mietvertrag als Mieter auf.

Dabei ist doch sonnenklar: 2 Mieter, das bedeutet 2 Schuldner – also **2 Personen**, an die er sich im Ernstfall halten könnte! Beispielsweise wenn der eine die Miete nicht mehr zahlen kann oder will.

Je **mehr Personen** Sie als Mietpartei aufnehmen, desto besser ist das für Sie als Vermieter. Deshalb empfehle ich Ihnen **dringend**, alle möglichen, volljährigen Mitbewohner als Mietpartei in den Mietvertrag aufzunehmen.

Bitte achten Sie aber darauf, dass der Mitbewohner nicht nur im **Vertragskopf** steht, sondern dass er auch den **Mietvertrag unterschreibt**. Klingt banal, hat andere Vermieter aber schon viel Geld gekostet. Denn wer den Mietvertrag nicht unterschreibt, ist auch kein Mieter!

Diese **Faustregel** gilt übrigens auf der Mieterseite auch für **Eheleute**. Das hat der Bundesgerichtshof erst wieder in einem Urteil bekräftigt. Nur **ganz ausnahmsweise**, wenn sich ein Mitbewohner jahrelang wie ein Mieter verhält, wird er trotz der

fehlenden Unterschrift unterm Vertrag dennoch zum Mieter. Aber wie gesagt: Das ist die **absolute Ausnahme!**

Fehler Nr. 4: Der Vermieter vergisst, eine Kleinreparaturen-Klausel zu vereinbaren

Heidi Schnurr:

Instandhaltungen sind nach § 535 Abs. 2 BGB **Vermietersache**. Darunter fallen sowohl die Schönheitsreparaturen als auch die Kleinreparaturen. Diese für Sie als Vermieter nachteilige gesetzliche Regelung können und sollten Sie **zu Ihren Gunsten** abändern: Mit einer Kleinreparaturen-Klausel!

Damit können Sie sich zumindest einen Teil Ihrer Kosten für notwendige Instandhaltungen in der Mieterwohnung vom Mieter zurückzuholen. Eine Kleinreparaturen-Klausel im Mietvertrag sorgt dafür, dass Ihnen Ihr Mieter **kleinere Rechnungsbeträge**, die Sie für eine Instandsetzung ausgegeben haben, ersetzen muss.

Achten Sie in Ihrer Kleinreparaturen-Klausel darauf, dass die Rechnungssumme betragsmäßig **exakt begrenzt** ist: Ein Betrag bis zu **100 Euro pro Reparatur** ist noch zulässig (AG Braunschweig, Urteil v. 29.03.2005, 116 C 196, GE 2005, S. 677). Haben Sie mit Ihrem Mieter **keine** solche Kleinreparaturen-Klausel vereinbart, bleibt es bei der gesetzlichen Regelung: Und somit bleiben die Kosten an Ihnen hängen!

Bei den Kleinreparaturen-Klauseln steckt der Teufel im Detail. Hüten Sie sich davor, an einer solchen Klausel zu Ihren Gunsten „herumzubasteln“: Dieser Schuss geht oft nach hinten los! Die Gerichte sind nämlich **sehr streng**, wenn es um die Wirksamkeit solcher Kleinreparaturen-Klauseln geht. Es gibt feste Regeln, wie z.B. die **doppelte Betragsbegrenzung**, die Sie als Vermieter kennen müssen – und an die Sie sich natürlich halten müssen.

Doppelt heißt: Hinsichtlich der Höhe der einzelnen Reparatur und hinsichtlich der Summe der im einzelnen Jahr insgesamt anfallenden Kleinreparaturen.

Meineimmobilie.de :

Wie sieht eine gerichtsfeste Kleinreparaturen-Klausel aus?

Heidi Schnurr:

Ich verwende in meinen Wohnraum-Mietverträgen folgende Formulierung und bin damit vor Gericht bisher noch immer sehr gut gefahren:

Der Mieter trägt die Kosten kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten innerhalb der Wohnräume bis zu einem Betrag von **100 EUR** im Einzelfall ohne dass es auf sein Verschulden ankommt.

Diese Verpflichtung beschränkt sich auf die Teile der Mietsache, die dem häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, dies sind insbesondere die Installationsgegenstände für Elektrizität, Gas und Wasser, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen von Rollläden und Fensterläden. Die Kosten, die der Mieter für solche Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten aufzuwenden hat, sind für jedes Vertragsjahr begrenzt auf **400 EUR**, jedoch nicht mehr als 6 % der jeweils geschuldeten Jahresnettomiete.

Fehler Nr. 5: Bei den Betriebskosten werden Begriffe durcheinander gebracht

Heidi Schnurr:

Immer wieder muss ich feststellen, dass Vermieter im Mietvertrag die Begriffe „Betriebskostenvorauszahlung“ und „Betriebskostenpauschale“ verwechseln...

...natürlich mit fatalen Folgen. Vereinbaren Sie eine Betriebskostenpauschale, dürfen Sie am Jahresende **nicht** über die tatsächlich entstandenen Betriebskosten abrechnen. Alle entstandenen Betriebskosten sind dann mit der Pauschale **abgegolten**.

Deckt die Pauschale die Ihnen tatsächlich entstandenen Betriebskosten **nicht** ab, haben Sie keine Chance wieder an Ihre tatsächlich entstandenen Betriebskosten heranzukommen.

Deswegen sind Klauseln völlig unsinnig, nach denen der Mieter eine **Nebenkostenpauschale** von beispielsweise 75 EUR zahlen muss, über die **einmal jährlich** abgerechnet wird.

Der Begriff „Pauschale“ bedeutet nämlich gerade das Gegenteil: Dass nicht mehr über die Betriebskosten abgerechnet wird! Selbst dann nicht, wenn sich die Pauschale als viel zu gering entpuppt.

Meineimmobilie.de :

Verraten Sie uns doch, wie der Vermieter hier beim Mietvertragsabschluss vorgehen soll.

Heidi Schnurr:

Als Erstes sollten Sie auf jeden Fall **Betriebskostenvorauszahlungen** vereinbaren. Damit behalten Sie sich das Recht vor, am Jahresende über die tatsächlich entstandenen Kosten abzurechnen.

Zudem sollten Sie **unbedingt** die Umlage aller Betriebskosten gemäß der neuen Betriebskostenverordnung vereinbaren. Heften Sie den Wortlaut dieser Verordnung am besten hinter Ihren

Mietvertrag und lassen Sie sich diese unterschreiben. In guten Mietverträgen ist die Aufstellung ohnehin im Mietvertragsformular aufgeführt.

Der § 2 Betriebskostenverordnung ist für Wohnungsvermieter **abschließend**. Sie dürfen also nur die Betriebskostenpositionen umlegen, die dort ausdrücklich **aufgeführt** sind!

Meineimmobilie.de : ***Was ist mit Verwaltungs- oder Instandsetzungskosten, der Instandhaltungsrücklage, den Kleinreparaturen und Kontoführungsgebühren, die der Wohnungseigentümer auf seiner Eigentümerabrechnung für seine Eigentumswohnung stehen hat?***

Heidi Schnurr:

Auch für die gilt: Weil sie **nicht** Bestandteil von § 2 Betriebskostenverordnung sind, dürfen Sie diese auch nicht umlegen. Übrigens halte ich es auch im Gewerberaum-Mietrecht für **dringend notwendig**, auf den Betriebskostenkatalog von § 2 Betriebskostenverordnung hinzuweisen, wenn es um Betriebskosten geht. Zumindest als **Mindestbetriebskosten**.

Sie haben zwar im Gewerberaum-Mietrecht einen größeren Spielraum, wenn es darum geht, die Betriebskosten auf den Mieter abzuwälzen, jedoch sollten Sie sich wenigstens die **Mindestumlage** nach der Betriebskostenverordnung sichern.

Daneben können Sie beispielsweise vereinbaren, dass Ihr Gewerberaum-Mieter **zusätzliche Betriebskosten** wie z.B. die Kosten der Sprinkleranlage, der Klimaanlage, der Beschilderung von Werbemaßnahmen innerhalb der Mietfläche, einer Informationszentrale im Eingangsbereich des Mietobjekts, der Verwaltung, der Bewachung der Anlage usw. bezahlen muss.

Achten Sie allerdings darauf, dass die einzelnen Betriebskosten immer spezifisch mit dem Objekt **zusammenhängen** und in einer **gewissen Regelmäßigkeit** auftreten.

Und nicht vergessen: Halten Sie sich immer die Möglichkeit offen, im Rahmen des **Betriebs neu entstehende Betriebskosten** auf Ihren Mieter umlegen zu können. Auch dafür reicht schon ein einziger Satz im Mietvertrag:

Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen während der Vertragszeit neue Betriebskosten, so können diese vom Vermieter umgelegt und angemessene Vorauszahlungen neu festgesetzt werden.

Fehler Nr. 6: Bankbürgschaft und Fälligkeit: Das sind die Tücken bei der Kautio

Heidi Schnurr:

Jetzt muss ich auf einen Fehler hinweisen, der mir in der Praxis häufig begegnet und dessen Risiken nur die wenigsten Vermieter kennen: die **Bankbürgschaft**.

Aus lauter Entgegenkommen gegenüber dem Mieter geben sich viele Vermieter mit einer Bankbürgschaft **anstelle einer Barkaution** zufrieden. Bringt der Mieter dann die Bankbürgschaft nicht bei, ist es sehr schwierig, deshalb einen Prozess zu führen.

Es müsste dann im Mietvertrag zumindest genau drinstehen, **wie** die Bankbürgschaft auszusehen hat. Wenn schon eine Bankbürgschaft als Sicherheit, dann **bestehen Sie** wenigstens auf eine selbstschuldnerische, unwiderrufliche und unbefristete Bürgschaft auf erstes Anfordern unter Verzicht auf das Hinterlegungsrecht.

Wappnen Sie sich als Vermieter für den Fall, dass Ihr Mieter die Bürgschaft **nicht** beibringt: Vereinbaren Sie mit Ihrem Mieter, dass Sie das Recht auf eine Barkaution haben, sofern Ihr Mieter seine Sicherheitsleistung nicht innerhalb einer **Frist von 4 Wochen** nach Mietvertragsbeginn erbringt.

Wohnraum-Vermietern empfehle ich übrigens dringend, Sparbücher oder ähnliche Sicherheitsleistungen unbedingt **bei sich aufzubewahren**. Am besten Sie halten sich bei der Kaution an die alte Faustregel: „Nur Bares ist Wahres“!

Meineimmobilie.de :

Obwohl die Barkaution doch auch nicht ganz unproblematisch ist, was Fälligkeit und Zahlungsweise betrifft. Erzählen Sie doch mal: Welche Gefahren birgt die Barkaution?

Heidi Schnurr:

Da hatte ich erst neulich folgenden Fall: Ein Wohnungsvermieter hatte vereinbart, dass die Kaution **bereits bei Einzug** fällig sei. Der Mieter zahlte auch brav. Obwohl der Vermieter die ganze Summe gleich bei Einzug verlangte. Das war ein Fehler!

Laut Gesetz darf der Mieter die Kaution nämlich in **3 gleichen monatlichen Raten** „abstottern“. **Nur die 1. Rate** ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die Kautionsvereinbarung des Vermieters stand damit auf wackeligen Beinen. Der Vermieter musste das erhaltene Geld zwar **nicht** wieder zurückzahlen, aber trotz einer solchen Klausel im Mietvertrag muss der Mieter das gesamte Geld **nicht gleich bei Mietvertragsbeginn** zahlen.

Das hat übrigens auch schon der Bundesgerichtshof so entschieden (BGH, Urteil v. 25.06.2003, VIII ZR 344/02). Wollen Sie also wirklich auf Nummer Sicher gehen, sollten Sie Ihrem Mieter von Anfang an erlauben, die Kaution ratenweise

abzustottern.

Fehler Nr. 7: Mieterhöhungen werden falsch bzw. gar nicht vereinbart

Heidi Schnurr:

Das Thema Mieterhöhung ist gerade für **Gewerberaum-Vermieter** schon bei Mietvertragsabschluss enorm wichtig. Wer im Mietvertrag **nichts** dazu regelt, bleibt unter Umständen jahrelang auf seiner einmal vereinbarten Miethöhe sitzen. Bei einem 10-Jahres-Mietvertrag ist das eine ganz schön bittere Pille!

Als **Wohnraum-Vermieter** haben Sie es da wesentlich einfacher: Haben Sie in Ihrem Mietvertrag nichts zur Mieterhöhung vereinbart, können Sie sich immer noch auf die gesetzlichen Mieterhöhungsregelungen der §§ 557 ff. BGB berufen.

Dort regelt § 558 BGB, dass Sie Ihre Miete auch **ohne** ausdrückliche Mieterhöhungsregelung der ortsüblichen Vergleichsmiete anpassen dürfen. Um zu beweisen, wie hoch die ortsübliche Miete liegt, benötigen Sie als Wohnraum-Vermieter einen Mietspiegel, eine Auskunft aus einer Mietdatenbank, mindestens 3 Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigengutachten.

Und selbst dann sind Sie noch nicht am Ziel: Sie brauchen zudem noch die **Zustimmung** Ihres Mieters zur Mieterhöhung. Stimmt der **nicht** zu, können Sie entweder Ihre Mieterhöhungsabsichten begraben oder Sie müssen ihn auf Zustimmung verklagen.

Meineimmobilie.de :

Viele Vermieter entscheiden sich für eine Staffelmiete. Was halten Sie davon?

Heidi Schnurr:

Richtig vereinbart, ist die Staffelmiete eine feine Sache. Denn die Miete erhöht sich **ohne** zeitaufwendigen Schriftverkehr mit dem Mieter. Sie brauchen weder seine Zustimmung noch müssen Sie den Mietspiegel oder andere Begründungsmittel bemühen.

Doch auch die Staffelmiete hat ihre Tücken. Beispielsweise muss zwischen den einzelnen Staffeln immer **mindestens 1 Jahr** liegen. Begehen Sie hier einen Fehler, ist Ihre Staffelmietvereinbarung **unwirksam**.

Zu **niedrig** vereinbart, beschert Ihnen die Staffelmiete jahrelang eine geringere Miete, als Sie normalerweise verlangen könnten. Rutschen die Mieten in den Keller und liegen Sie mit Ihrer Staffelmiete mehr als 20 % **über** der ortsüblichen Vergleichsmiete, müssen Sie Ihre Mietforderungen zurückschrauben – und zu viel Gezahltes zurückzahlen.

Und noch was übersehen viele Vermieter vor lauter Staffelmieten-Euphorie: Der Wohnungsmieter kann nach Ablauf von 4 Jahren **ab Abschluss** der Staffelmietvereinbarung seinen Mietvertrag jederzeit mit der gesetzlichen e-Monats-Frist **kündigen**.

Ganz gleich, ob der Mietvertrag an sich noch länger laufen würde. Haben Sie beispielsweise mit Ihrem Mieter einen 5-Jahres-Vertrag mit einer Staffelmiete geschlossen, kann der Mieter ihn bereits nach 4 Jahren wieder kündigen.

Meineimmobilie.de : ***Aber Sonderkündigungsrechte gibt es nicht nur bei der Staffelmiete.***

Heidi Schnurr: Absolut richtig. Auch die Mieterhöhung nach § 558 BGB auf die ortsübliche Vergleichsmiete oder jede Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB löst ein **Sonderkündigungsrecht** beim Wohnungsmieter aus.

Gerade bei einem „wackeligen“ Mieter mit einem langfristigen Zeitmietvertrag sollten Sie es sich als Vermieter gut überlegen, ob Sie Ihrem Mieter beispielsweise wegen 10 Euro mehr im Monat eine **Kündigungsmöglichkeit zuspiesen** wollen – oder ob Sie lieber den Mieter sicher haben und den Zeitmietvertrag trotz geringerer Miete fortsetzen.

Fehler Nr. 8: Mietvertragsformular falsch ausgefüllt und damit die Befristung verspielt

Heidi Schnurr: Ich hatte schon viele Zeitmietverträge in den Händen. Bei genauerem Hinsehen entpuppten sich allerdings viele dieser Mietverträge ungewollt als Mietverträge auf **unbestimmte** Zeit.

Einem Vermieter, der glaubte, einen Mieter langfristig vertraglich gebunden zu haben, flatterte eines Tages die Kündigung ins Haus. Was hatte der Vermieter falsch gemacht? Er hatte seinen Zeitmietvertrag zwar befristet, aber leider **nicht** die Regelung mit den gesetzlichen Kündigungsfristen gestrichen.

Folglich war sein Mietvertrag **widersprüchlich**: auf der einen Seite die Befristung, auf der anderen die vereinbarten Kündigungsfristen. Dies deutet aus Sicht der Richter eindeutig auf einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit hin.

Meineimmobilie.de : ***Wie schafft es ein Vermieter also, sein Mietvertragsformular absolut wasserdicht auszufüllen – damit er am Ende tatsächlich einen Zeitmietvertrag und keinen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit in der Tasche hat?***

Heidi Schnurr: Indem er nicht nur die **Lücken** im Mietvertragsformular ausfüllt, sondern auch nicht gewollte **Alternativen streicht**. Alternativen, wohlgemerkt! Wenn es also eine Auswahlmöglichkeit gibt.

Vorsicht aber beim Streichen vermeintlich überflüssiger Regelungen!

Meineimmobilie.de : ***Viele Vermieter glauben noch, mit einem Zeitmietvertrag hätten sie die Gewissheit, dass der Mieter tatsächlich zum vereinbarten Termin ausziehen muss. Wie sehen Sie das?***

Heidi Schnurr: Nur bei einem **qualifizierten Zeitmietvertrag** kann sich ein Vermieter fast 100%-ig darauf verlassen, dass der Mieter tatsächlich zum vereinbarten Termin auszieht.

Ohnehin dürfen Wohnungsvermieter seit dem 1.9.2001 nur noch qualifizierte Zeitmietverträge abschließen.

Qualifiziert befristet heißt: Der **Befristungsgrund** muss bereits im Mietvertragsformular drinstehen. Zulässig und anerkannt sind nach § 575 Abs. 2 BGB die folgenden 3 Befristungsgründe:

1. Sie wollen die Räume als Wohnung **für sich**, Ihre **Familienangehörigen** oder für die zu Ihrem **Haushalt** gehörenden Angehörigen nutzen.
2. Sie wollen die Räume in zulässiger Weise beseitigen, wesentlich verändern oder instand setzen. Diese Maßnahmen würden durch das Fortsetzen des Mietverhältnisses jedoch **erheblich erschwert**.
3. Sie wollen Räume, die mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet worden sind, an einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten.

Der Vorteil bei einem qualifizierten Zeitmietvertrag: Ihr Mieter kann **nicht** von Ihnen verlangen, dass Sie als Vermieter den Mietvertrag mit ihm fortsetzen.

Haben Sie nur den Anfangs- und Endtermin in Ihrem Wohnungsmietvertrag eingetragen, haben Sie leider nur einen einfach befristeten Mietvertrag abgeschlossen. Weil solche einfach befristeten Wohnungsmietverträge seit dem 1.9.2001 nicht mehr zulässig sind, kann Ihnen Ihr Mieter jederzeit mit der ganz normalen Kündigungsfrist kündigen.

Meineimmobilie.de : ***An welche Fristen muss sich der Vermieter halten?***

Heidi Schnurr: Bisher durften Sie einen qualifizierten Zeitmietvertrag nur für

eine Laufzeit von maximal 5 Jahren abschließen. Seit dem 01.09.2001 ist das anders: Sie dürfen Ihren Mietvertrag **so lange befristen, wie Sie wollen!**

Sie müssen jetzt nicht einmal mehr daran denken, Ihren Mieter spätestens 3 Monate vor Ablauf der Mietzeit nochmals darauf hinzuweisen, dass Ihr Befristungsgrund nach wie vor besteht.

Seit dem 01.09.2001 ist es so, dass Ihr **Mieter aktiv** werden muss: Frühestens 4 Monate **bevor** die Befristung abläuft, kann er von Ihnen verlangen, dass Sie ihm **mitteilen**, ob Ihr Befristungsgrund noch besteht. Für diese Auskunft dürfen Sie sich maximal 1 Monat Zeit lassen (§ 575 Abs. 2 BGB).

Fehler Nr. 9: Die Wohnung ist viel kleiner, als im Vertrag steht

Heidi Schnurr:

Viel zu voreilig schreiben manche Vermieter die **Wohnungsgröße** in ihren Mietvertrag hinein. Meist werden die Zahlen dem Bauplan entnommen oder beim Architekten erfragt. Doch dabei handelt es sich oftmals um die Rohbaumaße – und die stimmen mit der späteren tatsächlichen Wohnungsgröße meist **nicht überein**.

Streit mit dem Mieter um die wirkliche Wohnfläche ist da schon programmiert. Ich habe schon erlebt, dass um jeden Zentimeter erbittert gefeilscht wurde.

Meineimmobilie.de :

Welche Auswirkungen hat eine falsche Wohnflächenangabe auf den Mietvertrag?

Heidi Schnurr:

Meist geht es um Mietminderungsansprüche und zu hohe Betriebskostenabrechnungen. Als Vermieter müssen Sie hier wissen: Wenn Sie die Wohnungsgröße im Mietvertrag angeben, gilt das **nicht** automatisch als **Zusicherung**.

Aufpassen müssen Sie nur, wenn Sie eine **Quadratmetermiete** im Mietvertrag vereinbart haben oder wenn die konkrete Wohnungsgröße für den Mieter von besonderem Belang war. In solchen Fällen kann Ihr Mieter die Miete **immer** die Miete mindern.

Ansonsten nur, wenn die tatsächliche Wohnungsgröße von der im Mietvertrag angegebenen Wohnungsgröße um **mindestens 10 %** abweicht.

Meineimmobilie.de :

Was empfehlen Sie bezüglich der Wohnflächenangabe im Mietvertrag?

Heidi Schnurr:

Spielen Sie hier mit verdeckten Karten. Geben Sie im Mietvertrag pauschal die Grundmiete an. Auf **keinen Fall** sollten Sie eine **Quadratmetermiete** vereinbaren. Die haben Sie dann, wenn Sie

im Mietvertrag die Berechnung der Grundmiete offen legen. Also statt einer Monatsmiete von 400 EUR beispielsweise in den Mietvertrag hineinschreiben:

80 qm à 5 Euro ergibt eine Monatsmiete von 400 EUR.

Meist kommen Sie um eine Quadratmeterangabe im Mietvertrag aber **nicht** herum. Spätestens bei den Betriebskosten müssen Sie Farbe bekennen, denn dort wird als Verteilungsschlüssel meist die Umlage nach qm gewählt. Vergessen Sie aber nicht, bei der Wohnfläche nur eine **ungefähre Angabe** zu machen.

Meineimmobilie.de :

Was passiert, wenn „das Kind bereits in den Brunnen gefallen ist“? Die Wohnung letztendlich also kleiner ist, als im Mietvertrag angegeben?

Heidi Schnurr:

Ab einer Wohnflächenabweichung **von 10 %** wird es brenzlig: Dann darf Ihr Wohn- und neuerdings auch Ihr Geschäftsraummieter die Miete um den prozentualen Abweichungsbetrag mindern!

Bei der Betriebskostenabrechnung ist es so: Den **künftigen** Abrechnungen müssen Sie die **tatsächliche** Quadratmeterzahl zu Grunde legen. Bei bereits abgerechneten und bezahlten Betriebskostenabrechnungen können Sie sich darauf berufen, dass diese mit Bezahlung als anerkannt gelten.

Geht es um eine **Mieterhöhung**, dürfen Sie dieser auch nur die tatsächliche Wohnungsgröße als Berechnungsgröße zu Grunde legen – ganz gleich, welche Quadratmeterzahl Sie in Ihren Mietvertrag hineingeschrieben haben. Hier gibt es einige Gerichtsurteile, die auf die **für den Mieter** günstigere Größe abstellen.

Meineimmobilie.de :

Wie kann der Vermieter sicher sein, dass er die Wohnfläche tatsächlich richtig im Mietvertrag angegeben hat?

Heidi Schnurr:

Als Vermieter können Sie sich an der seit 01.01.2004 geltenden **Wohnflächenverordnung** orientieren. Diese gilt zwar grundsätzlich nur für preisgebundenen Wohnraum, wird aber mittlerweile von den Gerichten auch bei der Berechnung der Wohnungsgröße für nicht preisgebundenen Wohnraum angewendet.

Die meisten Fehler werden bei der Wohnflächenberechnung von Balkonen, **Terrassen**, Wintergärten und Wohnungen mit Dachschrägen gemacht. Terrassen dürfen Sie neuerdings bei der Wohnflächenberechnung **bis zu einem Viertel** ihrer Fläche, maximal aber bis zur Hälfte ihrer Fläche berücksichtigen.

Loggien und **Dachgärten** dürfen Sie ebenfalls in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch bis zur Hälfte ihrer Fläche berücksichtigen.

Gleiches gilt für die Fläche von **Balkonen**. Hier kommt es darauf an, welcher **Wohnwert** Ihrem Balkon zukommt: Handelt es sich um einen Südbalkon mit Blick ins Grüne, kommt ihm ein höherer Wohnwert zu, als einem dunklen Nordbalkon mit Blick auf eine viel befahrene Straße.

Ist die Wohnfläche unter den Dachschrägen mindestens 1 m hoch, aber nicht höher als 2 m, dürfen Sie die Fläche darunter **nur zur Hälfte** bei Ihrer Wohnflächenberechnung berücksichtigen.

Keller, Abstellkammern außerhalb der Wohnung, **Garagen** und **Speicher** sind bei der Wohnflächenberechnung tabu. Die Grundfläche dieser Räume zählt grundsätzlich nicht zur Wohnfläche.

Fehler Nr. 10: Der Vermieter tappt in die Schönheitsreparaturen-Falle

Heidi Schnurr:

Klauseln über die Schönheitsreparaturen sind ebenfalls eine beliebte Vermieter-Falle. Schuld daran sind einmal unzulängliche Mietvertragsformulare, die zuhauf feilgeboten werden, aber auch der Bundesgerichtshof mit seiner immer strengeren Rechtsprechung.

Was vielen Vermietern **nicht** bewusst ist: Wurde keine oder nur eine unwirksame Schönheitsreparaturen-Klausel vereinbart, muss der Mieter **nicht** während der Laufzeit des Mietvertrags renovieren – und erst recht **nicht**, wenn er **auszieht**.

Laut § 535 Abs. 2 BGB ist nämlich der Vermieter für die Instandhaltung bzw. -setzung der Wohnung verantwortlich. Darunter fallen auch die Schönheitsreparaturen.

Meineimmobilie.de :

Was gehört für Sie unbedingt in eine gute Schönheitsreparaturen-Klausel hinein?

Heidi Schnurr:

Als Erstes natürlich ein Fristenplan – aber bitte **ohne** starre Fristen. Also die Zeiträume, innerhalb denen der Mieter seit Beginn des Mietverhältnisses bzw. seit der letzten Renovierung in der Regel die Schönheitsreparaturen ausführen muss bzw. ausführen lassen muss.

Bei **Küche**, **Bad** und Duschaum sind die Schönheitsreparaturen mittlerweile üblicherweise **alle 5 Jahre** fällig, bei **Toiletten** und allen **übrigen Wohnräumen alle 8 Jahre**, bei sonstigen **Nebenträumen** alle 10 Jahre.

Tatsächlich renovieren muss der Mieter aber nur, wenn die Arbeiten nicht nur fällig, sondern auch **notwendig** sind. Dies muss explizit aus Ihrer Renovierungsklausel hervorgehen, sonst haben Sie einen **starren Fristenplan** vereinbart, der Ihre gesamte Schönheitsreparaturenklausel unwirksam macht.

Dann natürlich eine genaue Beschreibung, **was** alles zu den Schönheitsreparaturen gehört: Das Entfernen alter Tapeten, das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken innerhalb der Wohnung, das Streichen der Heizkörper und Heizrohre sowie anderer Versorgungsleitungen, der Innentüren, der Fenster (auch Doppelfenster und Vorfenster von innen) und der Außentüren von innen sowie der übrigen Holzteile.

Bei **übermäßigen** (nur bei übermäßigen!) Abnutzungsspuren: Das Abziehen und Abschleifen der Parkettfußböden und der Innentreppe und danach deren Versiegelung, sowie das Reinigen der Teppichböden. Diese Arbeiten muss Ihr Mieter nur erbringen, wenn sie **fällig** und **notwendig** sind und das auch „nur“ in **fachmännischer Qualitätsarbeit**.

Fachmännisch heißt: Sie können **nicht** darauf bestehen, dass Ihr Mieter auch tatsächlich die Arbeiten **von einem Fachmann** durchführen lässt. Das Recht, dass Ihr Mieter selbst zu Farbe und Pinsel greift, dürfen Sie ihm **nicht** nehmen. Solche Fachhandwerkerklauseln wären **unwirksam!**

Meineimmobilie.de : ***Was halten Sie von dem bei Vermietern so beliebten Satz, dass der Mieter bei Auszug renovieren muss?***

Heidi Schnurr: Ich halte ihn für äußerst **riskant**. Viele Urteile beweisen das! So was können Sie als Vermieter höchstens **individuell** mit Ihrem Mieter aushandeln. Als Vertragsklausel ist dieser Satz schlichtweg **unwirksam**. Schlimmstenfalls sorgt er dafür, dass Sie am Ende auf der Renovierung sitzen bleiben.

Eine **Klausel** haben Sie immer dann vereinbart, wenn Sie beispielsweise den Endrenovierungssatz in 3 Mietvertragsformulare hineinschreiben.

Auch schon dann, wenn Sie **vorgefertigte Formularmietverträge** beispielsweise von einem Haus & Grundeigentümerverschein, einem Verlag oder einer Grundstücksverwaltung verwenden oder sich selbst ein solches Formular an Ihrem PC zwecks Mehrfachverwendung zusammenstellen. Damit haben Sie schon einen Formular-Mietvertrag, auf den die AGB-Regelungen (bis zum 31.12.2001 noch im AGB-Gesetz geregelt) Anwendung finden.

Die Richter sehen das so: Den Mieter dürfen Sie **nicht per Klausel** dazu verpflichten, auf jeden Fall bei Auszug zu renovieren. Dies ist **unwirksam**. Sie bürden dem Mieter nämlich die Renovierung unabhängig davon auf, wie lange seine letzte Renovierung zurückliegt und ob die Renovierung überhaupt **fällig** und **notwendig** ist.

Mit diesem einen Satz bringen Sie sich nicht nur um die Endrenovierung, sondern Ihre **gesamte** Schönheitsreparaturen-Klausel ist damit **unwirksam**. Also auch die Passage, dass Ihr Mieter die laufenden Renovierungen übernehmen muss.

Merkt Ihr Mieter das, müssen Sie bei ihm regelmäßig anrücken und renovieren - das Ganze natürlich auf **Ihre Kosten**.

Meineimmobilie.de : ***Um den AGB-Regelungen zu entgehen, schreiben viele Vermieter den Satz mit der Endrenovierung handschriftlich unter „Sonstige Vereinbarungen“ in den Mietvertrag hinein bzw. lassen sich die Endrenovierungsvereinbarung nochmals extra unterschreiben. Gilt damit die Endrenovierung als individuell ausgehandelt?***

Heidi Schnurr: Das allein reicht noch **nicht**. Es ist **lediglich ein Indiz** dafür, dass der Vertrag individuell ausgehandelt wurde. Das lässt sich jedoch schnell entkräften. Der Mieter muss nur nachweisen, dass der Vermieter diese Ergänzungen planmäßig auch in **anderen Mietverträgen** eingefügt hat – dabei muss nicht einmal der **Wortlaut** genau der gleiche sein.

Zur Individualvereinbarung gehört, dass der Vermieter den Mieter über den Inhalt der Vereinbarung aufklärt und ihm auch die Möglichkeit gibt, den Mietvertrag zu seinen Gunsten zu **beeinflussen**.

Hand- oder maschinenschriftliche Einfügungen alleine machen aus einer Endrenovierungsklausel noch **keine** Individualvereinbarung. **Für** eine **Klausel** spricht, dass sie inhaltlich in mehreren Verträge verwendet wird bzw. wurde. Variieren Sie nur den Wortlaut, ändert das nichts an der Einstufung als Klausel.

Meineimmobilie.de : ***Wie kann der Vermieter dennoch das Beste für sich und seinen Geldbeutel aus einer Schönheitsreparaturen-Klausel herausholen?***

Heidi Schnurr: Das geht nur mit einer **Quotenhaftungsklausel**. Zwar hat der Bundesgerichtshof erst vor Kurzem 2 Quotenhaftungsklauseln für unwirksam erklärt, aber eben nicht grundsätzlich Quotenhaftungsklauseln für unzulässig erklärt! Die eine Klausel

hatte starre Fristen, bei der anderen war die Berechnung der zu zahlenden Abgeltung nicht so erklärt, dass sie der Mieter hätte verstehen können.

Richtig formuliert garantiert Ihnen eine Quotenhaftungsklausel aber, dass Sie wenigstens einen Teil Ihrer Renovierungskosten vom Mieter ersetzt bekommen bzw. der Mieter sich entschließt, statt zu zahlen lieber gleich selbst zu Farbe und Pinsel zu greifen.

Ihre Quotenhaftungsklausel muss sich an den üblichen Renovierungsfristen orientieren. Sind diese zum Zeitpunkt des Auszugs noch **nicht** abgelaufen, trägt der Mieter für seine abgewohnte Zeit einen prozentualen Anteil an den Renovierungskosten.

Zieht der Mieter beispielsweise nach 4 Jahren aus, muss er 80 % der Renovierungskosten für Bad und Küche zahlen und 50 % der Renovierungskosten von Wohn- und Schafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten.

Die **Höhe der Renovierungskosten** ermitteln Sie als Vermieter am besten mittels eines Kostenvoranschlags, den Sie von einem von Ihnen ausgewählten Malerfachbetrieb erstellen lassen. Erscheint Ihrem Mieter der Kostenvoranschlag **zu hoch**, müssen Sie ihm vertraglich zugestehen, dass die Renovierungskosten auch anhand eines vom Mieter zu erbringenden günstigeren Angebots abgerechnet werden dürfen.

Meineimmobilie.de : ***Das hört sich alles sehr kompliziert an.***

Heidi Schnurr: Ist es auch! Ein falsches Wort bei der Schönheitsreparaturen-Klausel kann sich bitter rächen. Deshalb empfehle ich Ihnen, einen ausgefeilten Mietvertrag zu nehmen, der all die Feinheiten von Mietrechtsurteilen berücksichtigt und dennoch für den Vermieter das Beste herausholt: Die Mietverträge von meineimmobilie.de!

Meineimmobilie.de : ***Vielen Dank Frau Schnurr für dieses interessante Gespräch. Ich bin sicher, mit diesen 10 einfach umzusetzenden Praxis-Tipps helfen Sie Vermietern die heiklen Punkte im Mietvertrag zu erkennen und sie so vor kostspieligen Fehlern zu bewahren!***