

Homepage: <http://www.onlinemietvertrag.de/index.php>

## **Zum Verständnis der Details in einem guten Mietvertrag.**

Nehmen Sie sich bitte einmal die Zeit und lesen Sie diese Dokumentation und Ratgeber zu dem von mir entwickelten Mietvertrag insbesondere dann nach, wenn Sie eine Klausel im Mietvertrag nicht verstehen.

**Sie werden sehen, dass bei der Gestaltung eines solchen Mietvertrags sehr viele Dinge zubeachten sind.**

**Solange im Verhältnis mit dem Mieter alles „in Butter“ ist, wird man sich selten auf den Mietvertrag berufen müssen. Dies ändert sich aber dann schlagartig, wenn über irgendwelche Dinge Uneinigkeit entsteht.**

Wohnraummietvertrag / Deutscher Standardmietvertrag - hier ansehen: >

[http://www.onlinemietvertrag.de/b\\_onlmv/muster/mv-standard-muster.pdf](http://www.onlinemietvertrag.de/b_onlmv/muster/mv-standard-muster.pdf)

© Wirtschaftsanwalt Ass. jur. Hans Neuhäuser  
Spezialist für Mietvertragsrecht

## **Einleitung**

Basis für diese Dokumentation ist der von mir im – Fachverlag für Mietverträge – onlineMietvertrag - herausgegebene Mietvertrag für Wohnräume und der Deutsche Standardmietvertrag. Beide Mietverträge sind insbesondere für die Vermietung von Wohnraum in Mehrfamilienhäusern konzipiert.

Deutscher Standardmietvertrag:

Nachdem durch die Rechtsprechung des BGH immer mehr juristisch noch streitige Dinge im Mietvertragsrecht abschließend geklärt wurden, entschloss ich mich 2007 auf Basis der BGH-Rechtsprechung einen Mietvertrag unter dem Titel Deutscher Standardmietvertrag herauszubringen.

Die in diesem Script zur Gestaltung des Mietvertrags verwendeten Überschriften und die Gliederung entsprechen genau den in meinem Formularmietvertrag (Ausgabe 2010/11) verwendeten Schema.

Die für die Mietvertragsgestaltung relevante Rechtsprechung des BGH bis einschließlich 30. März 2010. wurde berücksichtigt. Weitere wesentliche Änderungen der Rechtsprechung oder des Mietrechts sind mittelfristig nicht zu erwarten.

Weitere juristische Details – insbesondere auch bei Streitigkeiten mit Mietern – aus meinem Fachbuch „Klauseln im Mietvertrag – Handbuch und Lexikon (ISBN 978-3-00-26555-6)“ auf nachgeschlagen werden.

Ein Abkürzungs- u. Literaturverzeichnis befindet sich am Schluss der Dokumentation.

## **Vorwort zum Mietvertrag für Wohnräume:**

Häufig wird an mich die Frage gerichtet, warum Mietverträge so lang sind, manche Nutzer meinen, das sei kaum zumutbar.

Daran ist in erster Linie das komplizierte deutsche Mietrecht schuld, zum anderen aber auch die allgemeinen zivilrechtlichen Vorschriften und Regeln für die Gestaltung von Formularverträgen.

Die nachfolgend im Wortlaut wiedergegebenen Urteile des Bundesgerichtshofs (BGH) zeigen anschaulich, wie hoch die Rechtsprechung die Anforderungen an die Vertragsgestaltung geschraubt hat. Von Instanzgerichten wurde dazu noch ernsthaft erwogen, einen in einem Mietvertrag enthaltenen Verweis auf die jeweilige gesetzliche Norm als „nicht transparent“ und unzulässig einzustufen. Das würde bedeuten, dass bei jedem im Mietvertrag enthaltenen Verweis auf eine gesetzliche Norm diese zusätzlich im Wortlaut im Mietvertrag wiederzugeben wäre.

## Zum Verständnis der Details in einem guten (Wohnraum-)Mietvertrag und dem Deutschen Standardmietvertrag

### Die Urteile des Bundesgerichtshofs:

BGH 8. Zivilsenat, Urteil vom 3. März 2004, Az: VIII ZR 149/03

*„Das Transparenzgebot schließt auch nach der neuen gesetzlichen Regelung (§ 307 BGB) das Bestimmtheitsgebot ein. Dieses verlangt, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen und Rechtsfolgen so genau beschrieben werden, dass für den Verwender keine ungerechtfertigten Beurteilungsspielräume entstehen. Eine Klausel genügt dem Bestimmtheitsgebot nur dann, wenn sie im Rahmen des rechtlich und tatsächlich Zumutbaren die Rechte und Pflichten des Vertragspartners des Klauselverwenders so klar und präzise wie möglich umschreibt (Senatsurteil vom 5. November 2003, a. a. O., unter II 2 b Aa zu § 9 AGBG).“*

BGH 7. Zivilsenat, Urteil vom 25. 7. 2007 - XII ZR 143/05

*1. Aus dem (schriftlichen) Mietvertrag müssen sich alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere der Mietgegenstand, der Mietzins sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses, aus der Urkunde ergeben.*

*2. Werden Teile der wesentlichen Vertragsbedingungen nicht im Mietvertrag selbst schriftlich niedergelegt, sondern in Anlagen ausgelagert, so sind die Anlagen im Mietvertrag so genau zu bezeichnen, dass deren zweifelsfreie Zuordnung zum Mietvertrag möglich ist.*

*3. Eine Beschreibung des Mietgegenstands im Mietvertrag, aus der sich die Örtlichkeit der Gebäude, in denen die Mieträume gelegen sind, und die Quadratmeterzahl der gesamten Mietfläche bestehend aus Räumen, Garagen und Einstellplätzen ergibt, ist nicht ausreichend.*

*Die Beschreibung muss Angaben zur Lage der Mieträume, Garagen und Stellplätze innerhalb und außerhalb des Hauses enthalten. Die Beschreibung sollte so abgefasst sein, dass es einem potenziellen Käufer des Objektes möglich wäre, mit hinreichender Sicherheit den Gegenstand des Mietvertrags festzustellen.*

Bei den betroffenen Passagen wird in den nachfolgenden Ausführungen jeweils nochmals auf dieses Urteil hingewiesen.

## A | Vertragsparteien

Die genaue Bezeichnung der vertragsschließenden Parteien ist bei jedem Vertrag obligatorisch.

## Mieter 1 | Mieter 2

Nur die im Mietvertrag als „Mieter“ bezeichneten Personen werden Vertragspartner und sind zu einer Nutzung der Wohnung – gegen Zahlung der Miete – berechtigt. Bereits das Gesetz (§ 540 BGB) schließt eine Untervermietung (oder sonstige Überlassung des Wohnraums zum Gebrauch) an Dritte Personen ohne Erlaubnis des Vermieters aus.

### Ausnahme:

Der Mieter ist grundsätzlich berechtigt, nächste Familienangehörige - insbesondere Kinder und dem Ehegatten – in die Wohnung aufzunehmen, da diese Personen nicht "Dritte" im Sinne des § 553 BGB sind (BGH Senatsurteil vom 15. Mai 1991 - VIII ZR 38/90 = WM 1991, 1306 unter II 2; BGH 8. Zivilsenat, Rechtsentscheid in Mietsachen vom 14. Juli 1993, Az: VIII ARZ 1/93).

Geht es um die Aufnahme von Familienangehörigen in die Wohnung, so muss der Vermieter die Erlaubnis dazu erteilen § 553 BGB. Will der Mieter dagegen andere Personen in die Wohnung aufnehmen, so muss er hierzu den Vermieter zunächst um Erlaubnis fragen. Der Vermieter kann in diesen Fällen eines „berechtigten Interesses“ des Mieters die nachgefragte Erlaubnis nur unter sehr engen Voraussetzungen ablehnen. Zu beachten ist aber, dass dies **nur** dann gilt, wenn ein berechtigtes Interesse zur Aufnahme einer weiteren Person in die gemietete Wohnung **nach** Abschluss des Mietvertrages entstanden ist. Wer den Ehegatten oder Lebenspartner beim Abschluss

## Zum Verständnis der Details in einem guten (Wohnraum-)Mietvertrag und dem Deutschen Standardmietvertrag

des Mietvertrages gegenüber dem Vermieter verschweigt, kann sich anschließend nicht auf ein berechtigtes Interesse berufen!

Heiratet ein Mieter nach Abschluss des Mietvertrages oder geht er eine Partnerschaft ein, so kann der Vermieter die Erteilung der Erlaubnis zur Aufnahme in die Wohnung nicht verweigern. Der Mieter hat in diesem Fall immer ein "berechtigtes Interesse" einen Teil des Wohnraumes einer dritten Person, die nicht im Mietvertrag genannt ist, zu überlassen (§ 553 BGB). Das gilt ebenso für eine eingetragene Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare, denn der Lebenspartner gilt gemäß § 11 Lebenspartnerschaftsgesetz als Familienangehöriger.

Die Person, die erlaubterweise in die Wohnung mit aufgenommen wird, hat ein vom Bestehen des Mietverhältnisses abhängiges Gebrauchsrecht, wird also nicht Vertragspartner und haftet nicht für Verpflichtungen aus dem Mietvertrag wie zum Beispiel die Zahlung der Miete. Die Folge kann man umgehen, indem eine Einbeziehung dieser Person in den bestehenden Mietvertrag vereinbart wird.

Erst nach dem Tod eines Ehegatten tritt der überlebende Ehegatte automatisch per Gesetz in das Mietverhältnis ein (§ 563 BGB). Diese gesetzlichen Regelungen sind zwingend und können durch Vereinbarungen nicht abgeändert werden.

Die Aufnahme des Lebenspartners oder der Ehefrau als Vertragspartner (weiterer Mieter) in den Mietvertrag ist im Hinblick auf die Verbesserung der Haftung (beide Mieter haften dann als Gesamtschuldner) sinnvoll. Nimmt der Mieter einen Partner in die Wohnung auf, so wird dieser Partner nämlich keineswegs damit auch Vertragspartner des Vermieters, selbst wenn der Vermieter die Erlaubnis erteilt (was er ohnehin in den meisten Fällen wegen der gesetzlichen Regelungen tun muss). Der Partner (Ehefrau, Kinder) des Mieters haftet deshalb – ohne Unterschrift unter den Mietvertrag - nicht für Forderungen aus dem Mietverhältnis.

Siehe zur Problematik auch die weiteren Erläuterungen unter Vertragspunkt „D“ weiter unten.

### B | Beschreibung des Mietobjekts

Die Anforderungen, die eine im Mietvertrag enthaltene Beschreibung des Mietobjekts erfüllen muss, umschreibt der BGH so (BGH, Urteil vom 25. 7. 2007 - XII ZR 143/05 – siehe auch oben – wörtliches Zitat):

*„Die Beschreibung muss Angaben zur Lage der Mieträume, Garagen und Stellplätze innerhalb und außerhalb des Hauses enthalten. Die Beschreibung sollte so abgefasst sein, dass es einem potenziellen Käufer des Objektes möglich wäre, mit hinreichender Sicherheit den Gegenstand des Mietvertrags festzustellen.“*

Die Beschreibung muss also nach der Rechtsprechung des BGH so genau sein, dass die betreffende Wohnung und mitvermietete Nebenräume auch von Ortsunkundigen aufgefunden werden können.

Es gibt Fälle, in denen Gerichtsvollzieher die Zwangsräumung einer Wohnung abgelehnt haben, da sie im Räumungsurteil nicht klar bezeichnet war und nicht aufgefunden werden konnte. Der beauftragte Rechtsanwalt hatte die Beschreibung der Wohnung aus dem Mietvertrag in die Klageschrift übernommen, im Räumungsurteil stand dann genau das Gleiche, nur vor Ort konnte der Gerichtsvollzieher mit der Beschreibung nichts anfangen.

Garagen, Stellplätze und Nebenräume, die mitvermietet werden sollen, sind ebenso möglichst exakt zu beschreiben und anzugeben.

Was darf mitbenutzt werden und was nicht? Ohne eine klare Regelung wird man einen Mietvertrag im Zweifel dahingehend auslegen können, dass der Mieter sämtliche allgemein zur Verfügung stehende Einrichtungen im Haus mitbenutzen darf. Nicht immer ist dieses Ergebnis auch gewünscht.

Eine gute bis sehr gute Wohnungsausstattung ist der maßgebende Faktor für die Bemessung der Miethöhe. Insbesondere sind genaue Angaben dazu im Falle von späteren Mieterhöhungen (Anhebung der Miete auf die Vergleichsmiete) sehr wichtig.

Denken Sie daran, dass der Mietvertrag im Ernstfall als Dokument zu einer Akte eingereicht wird. Ein zunächst völlig unbeteiligter Sachbearbeiter sollte sich dann bereits aus dem Mietvertrag heraus ein Bild von dem Mietobjekt machen können.

## **C | Wohnungsgröße und Zustand**

### **Die Angabe einer Wohnfläche im Mietvertrag:**

Ist die Wohnfläche bekannt, sollte diese auch im Mietvertrag so genau wie möglich angegeben werden. Aber **Achtung** : Wie der BGH (zuletzt im Urteil vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 138/06) mehrfach entschieden hat, ist die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag nicht nur eine unverbindliche Objektbeschreibung, sondern eine rechtsverbindliche Vereinbarung über die Beschaffenheit der Wohnung.

Negative Rechtsfolgen für den Vermieter aus einem Irrtum bei der Berechnung der Wohnfläche können sich trotzdem erst dann ergeben, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10% von der im Mietvertrag angegebenen Fläche abweicht (Zur Berechnung der Wohnfläche siehe die Ausführungen weiter unten). Der BGH hat diese „Erheblichkeitsgrenze“ im Urteil vom 24.03.2004 gezogen (Az: VIII ZR 44/03) und später in weiteren Entscheidungen immer wieder bestätigt.

Ist man sich als Vermieter nicht ganz sicher, wie groß die Fläche wirklich ist, muss - zur Vermeidung von Nachteilen - im Mietvertrag dann deutlich bestimmt sein, dass die Angaben zur Wohnungsgröße wegen möglicher Messfehler nicht der Festlegung des Mietgegenstand dienen und sich der räumliche Umfang der Wohnung allein aus den Angaben zu den vermieteten Räumen ergibt. Diese Möglichkeit einer mietvertraglichen Gestaltung hat der BGH (Urteil v. 10. Nov. 2010 – VIII ZR 306/09) zugelassen. Der BGH hat in diesem Fall auch bei einer erheblichen Abweichung (>10%) keine Mietminderung zugelassen. Diese Rechtsprechung ist in Mietverträgen von Onlinemietvertrag ab der Auflage 2011 konkret berücksichtigt.

Es gibt allerdings keine rechtliche Verpflichtung des Vermieters, die Wohnfläche konkret nachzumessen bzw. durch einen Sachverständigen feststellen zu lassen oder überhaupt Angaben zur Wohnfläche im Mietvertrag zu machen.

Der Vermieter kann Angaben zur Wohnfläche auch ganz weglassen, allerdings werden für die Umlage und die Verteilung der **Betriebskosten** im Mehrfamilienhaus in der Regel vertraglich vereinbarte Wohnflächen benötigt (BGH, Urteil vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 138/06), so dass auf eine Angabe in der Regel nicht völlig verzichtet werden kann. Entsprechendes gilt für die Heizkosten. Der Deutsche Mietvertrag enthält daher Angaben zur Wohnfläche, bestimmt aber entsprechend dem Urteil des BGH (a.a.O.) dass die Angaben nicht der Festlegung des Mietgegenstands dienen.

### **Wie ist die Wohnfläche korrekt zu berechnen?**

BGH, Urteil vom 23.05.2007 – VIII ZR 231/06

Die am 01.01.2004 in Kraft getretene Wohnflächenverordnung gilt ebenso wie die frühere Zweite Berechnungsverordnung unmittelbar nur für öffentlich geförderten preisgebundenen Wohnraum. Für frei finanzierten Wohnraum gibt es nach wie vor keine gesetzlich verbindliche Methode der Wohnflächenberechnung. Hatten die Parteien eine Berechnungsmethode vertraglich nicht vereinbart, so war bislang nicht eindeutig geklärt, wie bei preisfreiem Wohnraum die Wohnfläche korrekt zu ermitteln ist. Neben der Wohnflächenverordnung bzw. der früheren Zweiten Berechnungsverordnung wurde immer wieder die bereits 1983 wieder zurückgezogene DIN 283 angewandt.

Der BGH hat nun klargestellt, dass die Berechnung der maßgeblichen Wohnfläche auch bei preisfreiem Wohnraum grundsätzlich entsprechend der Wohnflächenverordnung (bzw. bei Mietvertragsabschluss vom 01.01.2004 nach der früheren Zweiten Berechnungsverordnung) zu erfolgen hat. Im Regelfall sei nämlich davon auszugehen, dass die Vertragsparteien sich (stillschweigend) auf eine Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung bzw. vor dem 01.01.2004 nach der Zweiten Berechnungsverordnung geeinigt hätten. Etwas anderes gelte nur, wenn die

## Zum Verständnis der Details in einem guten (Wohnraum-)Mietvertrag und dem Deutschen Standardmietvertrag

Vertragsparteien eine andere Berechnungsmethode ausdrücklich vereinbart hätten oder eine andere Berechnungsmethode in der Gegend, wo sich das Mietobjekt befindet, ortsüblich sei.

Leider enthält die Wohnflächenverordnung hinsichtlich der Berechnung der Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen keine eindeutige Regel. Nach § 4 Nr 4 Wohnflächenverordnung (2004) sind diese Grundflächen "in der Regel zu einem Viertel höchstens jedoch zur Hälfte" anzurechnen. Die DIN 283 war in diesem Punkt eindeutig: Balkone usw. wurden nur mit 25% der Fläche angerechnet. Bei Eigentumswohnungen ist die Größe der Wohnung ein entscheidender Faktor für den Kaufpreis. Natürlich werden insoweit die Grenzen, die die Verordnung zulässt regelmäßig voll ausgeschöpft, d.h. solchen Flächen werden mit 50% ihrer tatsächlichen Grundfläche angerechnet.

Nur der Mietvertrag kann und muss insoweit Klarheit schaffen, deshalb enthält er den Passus "bei der Berechnung der Wohnfläche wurden Balkone mit 50% ihrer tatsächlichen Fläche angerechnet".

### Zustand der Wohnung:

Kein Mietvertrag kann ein Zustandsprotokoll, welches die Parteien gemeinsam **vor** Abschluss des Mietvertrages anfertigen sollten, ersetzen: Der Mieter kann nämlich, sofern er bei Vertragsabschluss **Kenntnis von Mängeln** des Mietobjekts hat (vgl. § 536 b BGB), weder die Miete mindern noch Schadensersatz oder Aufwendungsersatz gemäß § 536 a Abs. 2 BGB verlangen. Auch Ersatzansprüche wegen des Fehlens zugesicherter Eigenschaften oder wegen eines Rechtsmangels sind bei Kenntnis des Mieters von dem Mangel ausgeschlossen (Schmidt - Futterer, Mietrecht § 536 b Rdn. 6-15). Hat der Mieter Kenntnis vom Mangel, stehen ihm die Rechte aus §§ 536, 536 a BGB selbst dann nicht zu, wenn der Vermieter den Fehler arglistig verschwiegen hat.

Es liegt also für den Vertragsanwender nahe, sich vom Mieter gleich im Mietvertrag verschiedene Tatsachen wie „Mangelfreiheit“ bestätigen zu lassen. Damit müsste der Vermieter im Falle eines Mietprozesses die Kenntnis des Mieters nicht mehr nachweisen.

Üblicherweise haben derartige (**unwirksame**) Vertragsklauseln folgende oder ähnliche Formulierungen: „Der Mieter übernimmt die Mieträume in dem vorhandenen und ihm bekannten Zustand nach eingehender Besichtigung ... als vertragsgemäß, insbesondere als in jeder Hinsicht bezugsfertig und unbeschädigt mit folgenden Ausnahmen ...“ . Nach § 309 Nr. 12 lit. b BGB sind solche Vertragsklauseln, mit denen sich der eine Vertragspartner bestimmte Tatsachen bestätigen lässt, jedoch verboten und bei Verwendung per Gesetz unwirksam. Ich verzichte im Mietvertrag generell auf Klauseln, deren Unwirksamkeit feststeht. Viele Vertragsverwender und Autoren tun dies nicht und hoffen entweder wohl darauf, der Mieter werde dies schon nicht bemerken, oder aber die Verwendung einer unwirksamen Klausel geschieht aus Unkenntnis der tatsächlichen Rechtslage.

## D | Nutzung des Mietobjekts

### D.1 Nutzungszweck:

Das Objekt wird als Wohnung vermietet. Würde insoweit keine Regelung im Mietvertrag erfolgen, könnte der Mieter das Mietobjekt beliebig entsprechend seiner Eignung nutzen, das kann zu Problemen führen:

(1) Heute gibt es das Zweckentfremdungsverbot nur noch in wenigen Städten in Deutschland, während es bis zum Jahr 2000 noch recht häufig anzutreffen war. Insoweit sollte sich der Vermieter über die örtliche Situation kundig machen, sofern Wohnraum als Gewerberaum genutzt werden soll.

(2) Bauordnungsrechtlich kann die in Frage stehende gewerbliche Nutzung in einem reinen Wohngebiet unzulässig sein. Der Vermieter könnte von der Baubehörde zur Unterlassung aufgefordert werden, wenn er eine in diesem Gebiet nicht zulässige Nutzung erlaubt.

(3) Der Charakter eines reinen Wohnhauses kann durch eine Nutzung zu gewerblichen Zwecken zerstört werden.

## Zum Verständnis der Details in einem guten (Wohnraum-)Mietvertrag und dem Deutschen Standardmietvertrag

Nutzungseinschränkungen im Mietvertrag sind zulässig. Der Vermieter kann jedoch nach Ansicht der Rechtsprechung eine nachgefragte Erlaubnis für eine gewerbliche Nutzung nicht verweigern, wenn der Charakter als Wohnung dadurch nicht verändert wird und keine Belästigungen anderer Bewohner auftreten.

Wohnräume dienen dem Wohnen und grundsätzlich nicht der gewerblichen Tätigkeit. Das bedeutet selbstverständlich nicht, dass der Mieter keinerlei berufliche Tätigkeit in seinen Räumen ausüben darf. Das Merkmal „vertragsgemäßer Gebrauch“ wurde von der Rechtsprechung dem Wandel der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der technischen Entwicklung angepasst.

Der Mieter kann normale, gelegentliche Büroarbeiten oder geschäftliche Besprechungen in seiner Wohnung vornehmen, soweit der Charakter einer Wohnraumnutzung erhalten bleibt. Insbesondere ist gegen die gewerbliche Nutzung eines Telefax und eines Personal Computers regelmäßig nichts einzuwenden. Daher werden auch Heimarbeitsplätze am Computer durch den vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt oder Tätigkeiten, die ausschließlich die Durchführung von Telefonaten zum Inhalt haben.

Auch darf der Mieter die Wohnung als Maler, Schriftsteller, Musiker oder als sonstiger Künstler nutzen, selbst wenn mit diesen Tätigkeiten wesentliche Einkünfte erzielt werden. Ebenso ist die Tätigkeit als Übersetzer oder Gutachter zulässig (Urteile dazu: LG Hamburg WuM 1992, 241; LG Stuttgart WuM 1992, 250. AG Köln WuM 1990, 162, LG Berlin Urteil vom 29. Januar 1993, Az: S 422/91).

Die Ausübung der Prostitution wird jedoch regelmäßig in Urteilen als eine gewerbliche Nutzung eingestuft, die ohne Erlaubnis des Vermieters nicht zulässig ist. In der Regel darf der Vermieter auch mit Rücksicht auf andere Mieter keine Erlaubnis zur Ausübung der Prostitution erteilen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass andere Mieter belästigt werden (zum Beispiel durch wartende Freier im Hausflur).

### D.2 Nutzung des Hausflurs, Treppenhäuser:

Der BGH (Urteil vom 10.11.2006 – V ZR 46/06) erlaubt nun das Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus und Fluren – sofern es mit dem Mieter keine Regelung darüber gibt. Aus diesem Grund habe ich in den Mietvertrag ein vertragliches Verbot mit Erlaubnisvorbehalt des Vermieters eingebaut.

Ein generelles Verbot wäre in einem Formularmietvertrag unwirksam. In bestimmten Fällen kann die Erlaubnis zum Abstellen dem Mieter nämlich nicht versagt werden, beispielsweise wenn ausreichend Platz vorhanden ist und der Mieter auf die Nutzung des Gegenstandes angewiesen ist. Der Mieter sollte nie im Sinne der Rechtsprechung durch eine Vertragsklausel „unangemessen“ benachteiligt werden, ansonsten ist entsprechende Klausel im Mietvertrag unwirksam. Hier wird dem Mieter die Möglichkeit offen gelassen, in besonderen Fällen eine Genehmigung zu verlangen.

### D.3 Untervermietung

Die „Gebrauchsüberlassung“ des Mietobjektes an dritte Personen ist seit der Mietrechtsreform als **zwingendes** Recht in § 553 BGB geregelt, auf Regelungen im Mietvertrag wird deshalb weitgehend verzichtet (vom Gesetz abweichende Regelungen wären nichtig). Der Mieter wird auf den ohnehin gesetzlich bestehenden Erlaubnisvorbehalt hingewiesen, das erscheint für weniger rechtskundige Mieter sinnvoll. Zu beachten ist aber, dass nahe Familienangehörige keine „dritte Personen“ sind (siehe dazu Lit A oben).

Kurz zur Rechtslage bei der Erlaubniserteilung:

Bei der Vermietung gewerblicher Räume gibt es keinen Rechtsanspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Erteilung der Zustimmung zur Untermiete, anders bei Wohnraum (§ 553 BGB).

Bei Wohnraum müssen Vermieter die Erlaubnis im Regelfall erteilen, so ausdrücklich der BGH in dem Urteil vom 5.11.2003 (Az. VIII ZR 371/02). Die lange Zeit unter Juristen streitige Frage, ob der (die) Lebensgefährte (in) auch ohne Erlaubnis des Vermieters in die Wohnung einziehen darf, hat der BGH in diesem Urteil entschieden: Der Mieter muss die Erlaubnis beim Vermieter einho-

## Zum Verständnis der Details in einem guten (Wohnraum-)Mietvertrag und dem Deutschen Standardmietvertrag

len, auf der anderen Seite muss der Vermieter in aller Regel die Erlaubnis erteilen. Führt die Aufnahme einer weiteren Person in die Wohnung zu einer Überbelegung, so kann beispielsweise die Erlaubniserteilung abgelehnt werden. Der Vermieter kann die Erteilung der Erlaubnis auch von der Zahlung entsprechend erhöhter Raten für die Betriebskosten abhängig machen.

In dem vom BGH im Jahr 2003 (siehe oben) entschiedenen Fall war die Mieterin partout nicht bereit gewesen, dem Vermieter die persönlichen Daten des Lebensgefährten mitzuteilen. Das muss Sie aber.

Seit der Mietrechtsreform hat nämlich auch der Lebensgefährte (in) das Recht, beim Tod des Mieters in den Mietvertrag einzutreten (§ 563 BGB). Der Vermieter muss daher wissen, mit wem er es zu tun hat. Seine Wohnung als "Taubenschlag", das muss er nicht hinnehmen.

### 1. Mietzeit und Kündigung

#### 1.2 Mietzeit

Der Beginn des Mietverhältnisses sollte in jedem Fall nach Datum festgelegt sein (Beginn der Mietzahlungspflicht).

#### 1.3 Laufzeit des Mietvertrags

Hinsichtlich der Vertragslaufzeit lässt der Gesetzgeber den Parteien keinen Spielraum. Eine zeitliche Befristung des Mietvertrags bleibt wegen § 575 Abs. 1 Satz 2 BGB wirkungslos. Der Mietvertrag läuft also grundsätzlich für unbestimmte Zeit. Soll ein zeitlich befristeter Mietvertrag abgeschlossen werden, so ist dazu ein qualifizierter Zeitmietvertrag nach § 575 BGB zwingend erforderlich.

**Ausnahme:** Der Bundesgerichtshof hat zuletzt mit Urteil v. 6.4.2005 – Az. VIII ZR 27/04 einen beiderseitigen Kündigungsverzicht für die Dauer von maximal 4 Jahren für zulässig erachtet. Noch längere Fristen sind aber unwirksam, ebenso wenig kann das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund ausgeschlossen werden.

#### 1.4 Verbot der Weiternutzung

Ein Ausschluss der Regelung des § 545 BGB in einem Mietvertrag ist übliche Praxis. Dennoch sollte im Falle einer Kündigung nochmals schriftlich der Weiternutzung des Mietobjektes durch den Mieter über den sich aus der Kündigung ergebenden Endzeitpunkt hinaus widersprochen werden.

Wird die Geltung des § 545 BGB vertraglich nicht ausgeschlossen, und einer Weiterbenutzung nicht unverzüglich widersprochen, so erneuert sich der Mietvertrag und muss zunächst erneut unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen gekündigt werden.

#### 1.5 Schriftform

Die Schriftform für Wohnungskündigungen ist gesetzlich zwingend vorgeschrieben (§ 568 Abs 1 BGB). Die Erklärung im Mietvertrag, was denn eigentlich unter „Schriftform“ zu verstehen ist, und was nicht den Anforderungen genügt, ist meines Erachtens für rechtlich weniger erfahrene Mieter sinnvoll und beugt Missverständnissen vor.

### 2 | Schlüssel und Sicherheit

#### 2.1 bis 2.2. Schlüsselübergabe, Ersatzschlüssel

Dem Aspekt der Sicherheit einer Wohnanlage kommt immer größere Bedeutung zu. Leider schenken viele Autoren dem zu wenig Beachtung. Der Mietvertrag widmet diesem Thema deshalb einen eigenen Abschnitt, und überlässt es damit nicht einem, vielleicht noch zusätzlich von den Parteien angefertigten Übergabeprotokoll, Aussagen zu den Schlüsseln zu treffen. Hintergrund ist auch der häufig zu beobachtende recht sorglose Umgang der Mieter mit den Haus- und Wohnungsschlüsseln.

## Zum Verständnis der Details in einem guten (Wohnraum-)Mietvertrag und dem Deutschen Standardmietvertrag

### 2.2 Ersatzschlüssel

Das sollte selbstverständlich sein: Nach Beendigung sind alle Schlüssel dem Vermieter auszuhändigen. Der Vermieter wird dem Mieter entstanden zusätzliche Kosten für weitere Schlüssel ersetzen müssen. Ich habe bewusst im Mietvertrag darauf verzichtet, einen Verzicht des Mieters auf Kostenerstattung als Regelung einzubauen, um möglichen Einwendungen einer „unangemessenen Benachteiligung“ im Sinne von § 307 BGB von vorneherein hier den Boden zu entziehen.

### 2.3 Schließanlage

Wegen des Transparenzgebotes (siehe dazu Urteil des BGH im Vorwort oben) ist es erforderlich, den Mieter explizit im Mietvertrag darauf hinzuweisen, wenn das Mietobjekt mit einer Schließanlage ausgestattet ist. Damit wird auf die möglichen entstehenden hohen Kosten bei einem Schlüsselverlust zusätzlich hingewiesen. Kein Mieter wird danach – wie häufiger vor Gericht geschehen – argumentieren können, die hohen Kosten seien ihm nicht bewusst gewesen.

### 2.4 Haftung bei Verlust

Die Kosten des Austausches des Schließzylinders der Wohnungseingangstür sind jedenfalls dann vom Mieter zu ersetzen, wenn die Gefahr eines Missbrauchs aufgrund seiner Erklärungen über den nicht zurückgegebenen Schlüssel vom Vermieter nicht ausgeschlossen werden kann (LG Berlin 64. Zivilkammer, Urteil vom 11. Juli 2000, Az: 64 S 79/00 Quelle: Grundeigentum 2000, 1185).

Der Mieter hat auch die Kosten der Auswechslung der gesamten Schließanlage bei einem Schlüsselverlust zu erstatten, denn generell kann eine missbräuchliche Verwendung der Schlüssel nicht ausgeschlossen werden (LG Mannheim WuM 1977, 121). Allerdings muss dem Mieter im Mietvertrag die Möglichkeit verbleiben nachzuweisen, dass eine missbräuchliche Verwendung trotz Schlüsselverlust nicht zu befürchten ist. Wird dem Mieter durch den Mietvertrag diese Führung eines Gegenbeweises abgeschnitten, so benachteiligt eine solche Klausel den Mieter unangemessen im Sinne von § 307 BGB und ist nichtig. Die Folge: Der Mieter muss gar keine Zahlungen leisten. Beispiel eines Gegenbeweises: Der Mieter kann glaubhaft nachweisen, dass ihm bei einer Urlaubsreise der Schlüsselbund von einer Autofähre aus in das Meer gefallen ist.

Zu beachten sind dazu auch die Überlegungen, die das AG Münster im Urteil vom 17. Februar 2003, Az: 48 C 2430/02 (Fundstelle: MDR 2003, 801-802) anstellt:

(1) „Ein Mieter haftet dem Vermieter auf Schadenersatz, wenn er bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht alle (bei Mietbeginn unstreitig erhaltenen) Wohnungsschlüssel, die zu einer zentralen Schließanlage gehören, zurückgibt. Der Verlust (auch nur) eines Schlüssels spricht dafür, dass der Mieter seinen aus dem Mietverhältnis resultierenden Sorgfaltspflichten nicht im erforderlichen Umfang nachgekommen ist. Er haftet daher aus positiver Vertragsverletzung (nach heutigem Recht unmittelbar aus § 280 BGB) des Mietvertrages auf Ersatz der für die Anfertigung neuer Schlösser und Schlüssel für die Schließanlage erforderlichen Aufwendungen“.

(2) „Der Mieter kann sich demgegenüber nicht mit Erfolg darauf berufen, dass zwischen dem Verlust des Schlüssels und der Beendigung des Mietverhältnisses lange Zeit verstrichen ist, ohne dass hätte festgestellt werden können, dass ein unbefugter Dritter den verlorenen Schlüssel gebraucht hätte. Dies mag zutreffen, es kann aber auch nicht ausgeschlossen werden, dass dies noch geschehen wird“.

## 3 | Der Mieter verpflichtet sich zu folgenden Mietzahlungen:

### 3.1 – 3.2 Grundmiete

Die Bezahlung der vereinbarten Miete ist die Hauptpflicht des Mieters aus dem Mietvertrag (§ 535 Abs 2 BGB). Der Mietvertrag ist als Urkunde häufig auch das einzige Beweismittel des Vermieters für den Nachweis der mit dem Mieter vereinbarten Miete. Der BGH (siehe nachstehend) lässt nun seit 2005 auch einen nur auf den Mietvertrag gestützten Urkundenprozess zu:

## Zum Verständnis der Details in einem guten (Wohnraum-)Mietvertrag und dem Deutschen Standardmietvertrag

Bis zur Entscheidung des BGH (Vorbehaltsurteil vom 1. 6. 2005 - VIII ZR 216/04) war es streitig, ob Ansprüche auf Miete aus Wohnraummietverträgen im Urkundenprozess geltend gemacht werden können. Der BGH hat diese besondere in der Zivilprozessordnung (§ 592 ff ZPO) vorgesehene Prozessart dann als mögliche zulässige Alternative bestätigt.

Im Urkundenprozess sind, im Gegensatz zu einem normalen Gerichtsverfahren, als Beweismittel nur Urkunden (also bspw. keine Zeugen oder Gutachter) zugelassen. Eine solche beweiskräftige Urkunde stellt der Mietvertrag dar. Als Beweismittel verwendbar ist er in der Praxis aber nur dann, wenn die Mietzahlungsverpflichtung eindeutig und klar im Vertrag angegeben ist. Alle den Zahlungsanspruch begründenden Tatsachen müssen bei diesem Verfahren allein mit einer Urkunde bewiesen werden können.

Daher sollten Vermieter diesem Punkt bei der Verwendung eines Formularmietvertrages die notwendige Aufmerksamkeit schenken.

Ein Urkundenprozess kann ganz entscheidende Vorteile bringen.

### 3.3 – 3.6 Betriebskosten

Ich gliedere im Mietvertrag die Gesamtmiete in die Grundmieten (Wohn- und Nutzflächen) und die Betriebskosten auf. Diese seit den 70er Jahren nach und nach vollzogene Abkehr von der „Inklusivmiete“ ist insbesondere durch das soziale Mietrecht, aber auch durch modernere Wohnformen bedingt:

Eine Erhöhung der Grundmiete ist nämlich im Gegensatz zu einer Erhöhung der Betriebskostenspauschale nur sehr schwer möglich (Ausnahme: Mieterhöhung wegen Modernisierung oder Indexmiete).

Eine Erhöhung der Betriebskosten dagegen problemlos möglich, solange sie dazu dient, die Kostensteigerungen auszugleichen und die Kosten als gesonderte Position ausgewiesen und nicht in einer Inklusivmiete enthalten sind.

Eine getrennte zusätzliche Vereinbarung über die Betriebskosten ist ausdrücklich im Gesetz (§ 556 BGB) vorgesehen, und gehört zwischenzeitlich zum Standard bei Mietverträgen nach deutschem Recht. Auch das österreichische Mietrecht (MRG) folgt übrigens der gleichen gesetzgeberischen Systematik. Das Prinzip wird häufig auch „Nettomiete“ genannt, es hat sich inzwischen allgemein als Standard bei der Vermietung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern durchgesetzt.

### „Kalte“ und „warme“ Betriebskosten

Der Mietvertrag unterscheidet weiter zwischen den „kalten“ Betriebskosten (ohne Heizkosten) und den „warmen“ Betriebskosten. Die Definitionen zu diesen Begriffen finden sich in Ziffer 6 und 7 des Mietvertrags (siehe nachfolgend).

Die Vereinbarung einer monatlichen Vorauszahlung mit anschließender Jahresabrechnung ist inzwischen übliche Praxis bei der Vermietung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Für die „kalten Betriebskosten“ ist es auch gesetzlich zulässig (§ 556 Abs 2 BGB) eine monatliche Pauschale zu vereinbaren. Im Gegensatz zu Vorauszahlungen ist der Vermieter dann nicht verpflichtet eine Jahresabrechnung zu erstellen (§ 556 Abs. 3 BGB). Hinsichtlich der Heizkosten ist aber in aller Regel bei modernen Gebäuden mit Zentralheizung eine verbrauchsabhängige Abrechnung nötig.

### 3.4

Für Wohnungen, die mit Etagenheizungen (Thermen) oder Nachstromspeicheröfen ausgestattet sind, muss von der Natur der Sache einer „unabhängigen“ Heizung her, eine entsprechende Sonderregelung im Mietvertrag vereinbart werden (siehe Ziffer 8).

#### **4. Zahlung der Miete**

Ich übernehme hier insoweit die gesetzlich zwingende Regelung (§ 556 b BGB) zur Klarstellung in den Mietvertrag. Leider ist es gesetzlich **nicht zulässig** die Zahlung der ersten Monatsmiete bereits **vor** Vertragsabschluss zu vereinbaren (obwohl dies in der Praxis häufig so gemacht wird).

Es kann (leider) nur verlangt werden, dass die erste Monatsmiete zu Beginn des Mietverhältnisses bezahlt wird, andere Vereinbarungen (besonders die häufig anzutreffende Vorauszahlung) sind in regulären Wohnraummietverträgen – wegen Verstoß gegen eine zwingende gesetzliche Vorschrift - unwirksam.

#### **5. Mieterhöhungen, Indexmiete**

Die Indexmiete ermöglicht es dem Vermieter, die Miete auf unkomplizierte Art und Weise entsprechend der Steigerung der Lebenshaltungskosten zu erhöhen.

Der Gesetzgeber hat die Möglichkeit von Indexklauseln bereits 1993 geschaffen, dann aber erst mit der Mietrechtsreform ab 01. Oktober 2001 auch im BGB verankert. Die sonstigen gesetzlichen Erhöhungsvorschriften (Mieterhöhung bis zur Vergleichsmiete) sind für beide Mietvertragsparteien nur schwer zu handhaben. Dies hat wohl auch den Gesetzgeber dazu veranlasst, die Indexmiete ab 2001 im BGB zu verankern. Gerade private Vermieter mit kleinem Wohnungsbestand haben häufig Schwierigkeiten, Mieterhöhungsverlangen entsprechend den gesetzlichen Anforderungen zu begründen, besonders solchen Vermietern ist die Vereinbarung einer Indexmiete deshalb zu empfehlen.

Im Mietvertrag ist die Indexmiete als Standard optional vorgesehen, wenn keine Indexmiete vereinbart werden soll, ist die Klausel unbedingt wie vorgesehen zu streichen.

Ohne Indexmietvereinbarung gelten für Mieterhöhungen dann die gesetzlichen Regelungen: Die Miete kann nur bei Vorliegen der in § 558 BGB genannten Voraussetzungen und unter Einhaltung des (komplizierten) gesetzlichen Verfahrens jeweils bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden.

Der Inhalt der Mietvertragsklausel zur Indexmiete entspricht dem Mietrecht, dass insoweit als zwingendes Recht keine Abweichungen zulässt (§ 557 b BGB). Vom Gesetz zuungunsten des Mieters abweichende Vereinbarungen sind daher unwirksam.

#### **6 „Kalte“ Betriebskosten - Heizkosten siehe Ziffer 7**

##### **6.0 – 6.2 Begriffsdefinitionen**

Der Begriff „Betriebskosten“ ist vom Gesetzgeber wenig treffend gewählt. In Österreich heißen Betriebskosten „Bewirtschaftungskosten“, was die Sache wesentlich besser trifft.

Als vertragliche Regelung, die dem Vermieter die Umlage von Betriebskosten gestattet, genügt nach jetzt ständiger Rechtsprechung des BGH eine Verweisung im Mietvertrag auf die Anlage 3 zu § 27 I der II. BerechnungsVO (BGH, Urteil vom 16. 4. 2008 - VIII ZR 75/07). In jedem Fall sollte aber nicht darauf verzichtet werden, dem Mietvertrag eine Abschrift der BetrKV beizufügen.

Die Einbeziehung neu hinzukommender Betriebskosten wurde vom BGH (Urteil vom 21. 1. 2004 - VIII ZR 99/03, NZM 2004, 253) ausdrücklich zugelassen: Wird er Kostenkatalog der BetrKV in Zukunft erweitert, so darf der Vermieter alle neu hinzukommenden Kosten gleichfalls auf die Mieter umlegen. Im Mietvertrag habe ich die Formulierung aus dem Urteilstext übernommen.

##### **6.3 Sonstige Betriebskosten**

Eine Verweisung auf die BetrKV allein genügt nicht, wenn man als Vermieter zusätzlich auch „sonstige“ Kosten (= Kostenarten die nicht im Katalog der Betriebskostenverordnung enthalten sind) auf die Mieter umlegen möchte (BGH siehe vorstehend), was nach § 2 Nr. 17 BetrKV möglich ist.

## Zum Verständnis der Details in einem guten (Wohnraum-)Mietvertrag und dem Deutschen Standardmietvertrag

Vermieter, die hiervon Gebrauch machen wollen, müssen aber beachten, dass nur die Übernahme sonstiger Kosten im Sinne von § 1 der BetrKV (und keine anderen) im Mietvertrag wirksam vereinbart werden kann, wenn die Kosten im Einzelnen bestimmbar (also genau beschrieben und definiert) sind (BGH, Urteil vom 7. 4. 2004 - VIII ZR 167/03 (LG Berlin)).

Es kann daher **nicht** mit dem Mieter wirksam vereinbart werden, dass dieser beispielsweise Kosten der Hausverwaltung oder Kosten, die mit Instandhaltung zu tun haben, übernimmt. Die Umlage von Verwaltungskosten ist durch § 1 BetrKV ausdrücklich ausgeschlossen. Details sind häufig auch in der Rechtsprechung sehr umstritten.

### 6.4 Kosten des individuellen Verbrauchs

Nicht in den durch Umlage von allen Mieter zu tragenden Betriebskosten enthalten sind die Kosten des individuellen Verbrauchs.

Eine entsprechende Regelung ist im Mietvertrag erforderlich, denn man kann ein Mietobjekt auch inklusive solcher Kosten vermieten (häufig ist dies bei der Untermiete einzelner Räume der Fall).

### 6.5 Betriebskostenabrechnung

Zur Erteilung einer Jahresabrechnung ist der Vermieter gemäß § 556 Abs 3. BGB verpflichtet. Teilabrechnungen (für kürzere Zeiträume) sind gesetzlich nicht geregelt, daher sieht der Mietvertrag diese Möglichkeit für den Vermieter vor. Bei einer sehr starken Kostensteigerung könnte es einmal erforderlich werden, die Kosten auch für einen kürzeren Zeitraum abzurechnen.

### 6.6 Abrechnungsmaßstab (Umlage)

Beim Abrechnungsmaßstab (Umlage) wird im Mietvertrag vereinbart, welchen Anteil der Mieter von den Gesamtkosten der Wirtschaftseinheit trägt. Das Gesetz eröffnet hier einen nur durch die allgemeinen zivilrechtlichen Schranken begrenzten Spielraum für Parteivereinbarungen. Bei den Heizkosten (siehe nachfolgende Ziffer 7) sind jedoch einschränkende gesetzliche Regelungen zu beachten.

Der zu wählende Abrechnungsmaßstab richtet sich in erster Linie nach den technischen und tatsächlichen Gegebenheiten des Gebäudes und ist danach auszurichten.

Der sicherste Weg (weil darüber nicht gestritten werden kann) ist es, wenn der Vermieter mit dem Mieter gemeinsam im Mietvertrag den Umlagemaßstab in Prozenten der Gesamtkosten festlegt. Der Deutsche Standardmietvertrag bietet diese Regelungsalternative an erster Stelle an. Alternativ bietet es sich an, die Wohnfläche als Bezugsgröße für die Umlage zu vereinbaren, dies ist zugleich der vom Gesetzgeber vorgesehene Standard (§ 556 a BGB), der dann zur Anwendung kommt, wenn die Parteien darüber keine Vereinbarungen getroffen haben, dies also bspw. schlicht im Mietvertrag vergessen wurde.

Für Eigentumswohnungen bietet es sich an, im Mietvertrag den identischen Maßstab zu vereinbaren, so wie er auch vom Hausverwalter dem Eigentümer und Vermieter gegenüber zur Anwendung kommt. Allerdings sollte nicht der (häufig gemachte) Fehler begangen werden, später die Abrechnung des Hausverwalters 1:1 für den Mieter zu übernehmen, denn die Verwalterabrechnung enthält auch Verwaltungskosten und Hausgelder usw., Letztere dürfen aber nach § 1 der BetrKV nicht auf den Mieter umgelegt werden (das ist in Österreich anders: Hier dürfen die gesamten Kosten an den Mieter weiterberechnet werden).

### 6.7 Wasserkosten

Sofern das Gebäude nicht mit separaten Wasserzählern für jeden Mieter ausgestattet ist, sind hinsichtlich der Tragung der Wasserkosten Regelungen im Mietvertrag unverzichtbar.

## 6.8 Anpassungen (Erhöhungen oder Absenkungen)

Dieser Passus im Mietvertrag entspricht der gesetzlichen Regelung, von der zum Nachteil des Mieters nicht abgewichen darf. Er wurde zur Klarstellung aufgenommen. Das Gesetz (§ 560 BGB) enthält detaillierte Regelungen dazu, wie bei Anpassungen zu verfahren ist. Eine Wiedergabe von Rechtsnormen des BGB in einem Mietvertrag erübrigt sich.

## 7. Heizkosten („warme“ Betriebskosten)

Als Heizkosten auf die Mieter umgelegt werden dürfen ausschließlich die in § 2 Nr. 4 und Nr. 5 BetrKV genannten Kosten. Also beispielsweise keine Reparaturkosten (nur Kosten für Wartung und Reinigung).

Die in den Mietvertrag aufzunehmenden Regelungen richten sich danach, wie das Gebäude hinsichtlich der Messung des Wärmeverbrauchs ausgestattet ist.

In Mehrfamilienhäusern mit Zentralheizung ist die Heizkostenverordnung (HeizkostenV) zu beachten:

Amtliche Bezeichnung: Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizKV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 1989 (BGBl I S 115). Die Definition der Heizkosten findet sich hier §§ 7 bis 9 HeizkostenV (gleichlautend in der BetrKV)

Außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, gehen die Vorschriften der HeizKV allen in einem Mietvertrag etwa enthaltenen Regelungen vor (§ 2 HeizKV). Es erübrigt sich daher weitgehend, in einen Mietvertrag sehr viele weitergehende Regelungen aufzunehmen, das ist regelmäßig unbeachtlich und stiftet nur Verwirrung.

## 8. Wohnungsheizungen, Gaseinzelfeuerstätten, Nachstromspeicheröfen

Verfügt die Wohnung über eine separate Heizungsanlage (z. B. Gastherme) ist es üblicher Standard, dass der Mieter, wie bei einer zentralbeheizten Wohnung im Prinzip ja auch, sämtliche Kosten für Wartung und Reparaturen trägt.

Diese Abwälzung der Wartungspflicht für mitvermietete Thermen auf den Mieter ist generell zulässig, jedoch möglicherweise unwirksam, wenn **keine** Kostenobergrenze festgelegt ist (BGH 8. Zivilsenat, Urteil vom 15. Mai 1991, Az: VIII ZR 38/90).

Der BGH setzt die Kostenobergrenze bei 10 % der Jahresgrundmiete an. Die Rechtsprechung des BGH dazu ist meines Erachtens nicht konsequent: Während in zentralbeheizten Gebäuden sämtliche Kosten ohne Obergrenze auch die Mieter umgelegt werden können, soll es bei Wohnungen, die dezentral beheizt sind, eine Obergrenze geben. Es ist anzunehmen, dass der BGH die Rechtsprechung entsprechend korrigiert. Keine Verpflichtung des Mieters wird dann bestehen, wenn die eingebaute Therme überaltert ist und deshalb außerordentlich hohe Wartungskosten entstehen.

Der Vermieter sollte die Therme dann besser ersetzen.

Der Mietvertrag darf aber keinesfalls eine sogenannten „**Vornahmeklausel**“ enthalten, d.h. den Mieter dazu verpflichten die Wartung der Therme selbst in Auftrag zu geben. Solche Klauseln sind generell nicht zulässig und unwirksam.

## 9 Abfallentsorgung

Es gibt zwei Grundprinzipien bei der Abfallentsorgung: Entweder der Vermieter stellt von allen Mietern gemeinschaftlich zu benutzenden Müllcontainer zur Verfügung, wobei die Kosten dann

## Zum Verständnis der Details in einem guten (Wohnraum-)Mietvertrag und dem Deutschen Standardmietvertrag

nach verschiedenen Methoden umgelegt werden, oder aber der Mieter ist praktisch für die Entsorgung seines Abfalles selbst verantwortlich.

Gesetzlich zwingende Vorgaben, außer der Pflicht zur Mülltrennung gibt es bisher nicht. Ich verzichte daher im Mietvertrag auf detaillierte Regelungen, zumal die Abfallentsorgung in den verschiedenen Regionen Deutschlands völlig unterschiedlich organisiert ist. Durch den Mietvertrag erhält der Mieter nur grundlegende Informationen darüber, wie die Müllentsorgung in der Immobilie organisiert ist. Das ist für ihn bindend.

Die Entsorgung des vom Mieter verursachten Mülls ist keine mietrechtliche Aufgabe des Vermieters, sondern eine gesondert von Dritten zu erbringende Dienstleistung. Der Vermieter ist höchstens bei Fragen der Organisation der Müllsammlung- und Abfuhr involviert. Völlig klar und unstrittig ist daher auch, dass alle insoweit anfallenden Kosten vom Mieter selbst zu tragen sind. Müllbeseitigungskosten sind umlegbare Betriebskosten (§ 2 Nr. 8 BetrKV).

### 10 Mietsicherheit (Mietkaution)

#### 10.1 Höchstgrenze, Vereinbarung

Ohne besondere Vereinbarung wäre der Mieter mietrechtlich nicht zur Leistung einer Mietsicherheit verpflichtet.

Im Mietvertrag nehme ich die Leistung eines **Geldbetrages** als Mietsicherheit als Standard an, stelle aber modernere Sicherheitsformen zur Disposition der Vertragsparteien (vgl. Ziffer 10.5 nachfolgend).

Die gesetzliche Höchstgrenze (zwingend) ist der dreifache Betrag der Grundmiete ohne Betriebskosten – vgl. § 551 Abs. 1 BGB. Mehrfache Sicherheiten, also beispielsweise eine als Sicherheit gewährte Mietbürgschaft und zusätzlich eine Geldleistung dürfen zusammen ebenfalls nicht den Betrag von drei monatlichen Grundmieten übersteigen (Kumulierungsverbot).

#### 10.2 Zahlungstermin für die Kautio

Bei den Regelungen zur Sicherheitsleistung (Kautio) findet man in von Laien gestalteten Mietverträgen sehr häufig einen Zahlungstermin, der bereits vor Beginn des Mietverhältnisses liegt, oder gar Bedingungen, die das Zustandekommen des Mietvertrags vom rechtzeitigen Eingang der Kautio abhängig machen. **Das ist alles völlig unwirksam und riskant!** Die Mieter bräuchte sich nicht daran zu halten, im schlimmsten Fall ist er überhaupt nicht zur Leistung einer Kautio verpflichtet.

§ 551 BGB ist für Wohnraummietverträge (nicht Gewerbemietverträge) zwingendes Recht, d.h. der Gesetzgeber lässt keine abweichenden Vereinbarungen zu. Nach § 551 Abs 2 BGB ist die Mietsicherheit frühestens mit Beginn des Mietverhältnisses zu leisten. Der Mieter aber nicht zu einer Vorausleistung verpflichtet werden (unwirksam). Der Mieter kann auch verlangen, dass der Vermieter ein insolvenzsicheres Kautionskonto benennt (BGH, Urteil v. 13. 10. 2010 – VIII ZR 98/10).

Mit "Beginn des Mietverhältnisses" ist dabei nicht der Tag des Vertragsschlusses gemeint, sondern der Zeitpunkt, zu dem die Wohnung dem Mieter vereinbarungsgemäß zur Verfügung stehen soll (LG Mannheim ZMR 90, 18).

Macht der Vermieter die Überlassung der Wohnungsschlüssel gleichwohl von der vorzeitigen Zahlung der Kautio abhängig, kann der Mieter den Anspruch auf Gebrauchsüberlassung notfalls gerichtlich durchsetzen und Schadenersatz verlangen (BGH VIII ZR 86/03 Urteil vom 3. Dezember 2003).

Der Mieter hat das unabdingbare Recht die Kautio in drei gleich bleibenden monatlichen Teilbeträgen zu bezahlen, aber nur, sofern die Bereitstellung einer Geldsumme als Mietsicherheit vereinbart ist (§ 551 Abs. 2 BGB), also nicht bei anderen Sicherheitsleistungen durch Bank- oder Versicherungsbürgschaft (siehe 10.3.).

## Zum Verständnis der Details in einem guten (Wohnraum-)Mietvertrag und dem Deutschen Standardmietvertrag

In sehr vielen Formularmietverträgen finden sich zum Teil abweichende Regelungen, die aber allesamt wegen Verstoß gegen zwingendes Recht nichtig sind. Folge: der Mieter braucht die Regelungen nicht beachten.

In den Mietvertrag ist aus Gründen der Vertragssicherheit eine Bestätigung eingefügt, dass die Rechte des Mieters nicht unzulässigerweise eingeschränkt werden sollen, hebt diese aber auch nicht besonders hervor, da sich ohnehin eine modernere andere Form als die Bereitstellung eines Geldbetrages als der Mietsicherheitsleistung anbietet. Für diese gelten die Beschränkungen auf Teilzahlungen (§ 551 Abs. 2 BGB) nicht.

### 10.3 Art der Kautionsleistung

Durch die hier verwendete Vertragsklausel werden die Vertragsparteien hinsichtlich der Form der Sicherheitsleistung noch nicht festgelegt.

Das Mietrecht schreibt **nicht** zwingend vor, dass die Kautionsleistung in Bargeld zu leisten ist. Maßgebend ist deshalb insoweit das, was die Parteien vereinbart haben.

Es genügen auch Bankbürgschaften oder die von einigen Versicherungsgesellschaften angebotenen "Kautionsversicherungen", die oft wirtschaftlich wesentlich sinnvoller und auch günstiger sind. Beliebter ist auch das „KautionsSparkonto“. Dabei zahlt der Mieter den Geldbetrag auf seinen eigenen Namen bei einer Bank auf ein Sparkonto ein. Das Sparkonto übergibt er dann dem Vermieter, wobei beide Parteien und die Bank sich auf ein Pfandrecht zugunsten des Vermieters an dem Sparkonto einigen. Ohne Mitwirkung des Vermieters kann der Mieter nun nicht mehr über das Sparkonto verfügen.

Mietsicherheiten in der Form einer Bargeldanlage auf einem Konto des Vermieters können für ihn steuerlich ungünstig sein, da die Mietsicherheit steuerrechtlich dennoch dem Vermögen des Vermieters zugerechnet wird. Der Mietvertrag verhindert deshalb nicht, dass die Parteien sich für eine andere steuerlich günstigere Alternative entscheiden. Außerdem kann bei Wahl einer solchen Form der Sicherheit vom Mieter verlangt werden, diese mit Beginn des Mietverhältnisses in voller Höhe (ohne Ratenzahlung) zu leisten.

### 10.4 Anlage der Kautionsleistung

Die vom übrigen Vermögen des Vermieters getrennte Geldanlage (mit Verzinsung) der Mietsicherheit ist obligatorisch und gesetzlich vorgeschriebene Pflicht des Vermieters (§ 551 Abs.3 BGB). Nur die getrennt angelegte Kautionsleistung schützt die Parteien im Falle einer Insolvenz vor einem Forderungsverlust (BGH, Urteil vom 20.12.2007, Az IX ZR 132/06).

### 10.5 Aufrechnungsverbot

Um zu verhindern, dass der Mieter einige Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses keine Miete mehr bezahlt, um dann gegen die Mietforderungen des Vermieters mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch aufzurechnen und so den Sicherungszweck unterläuft, wurde im Mietvertrag ein Aufrechnungsverbot verankert.

Juristisch streitig ist insoweit nur, ob das Aufrechnungsverbot auch noch nach Beendigung des Mietverhältnisses besteht. Aus diesem Grund sieht die Klausel im Mietvertrag vor, dass das Aufrechnungsverbot so lange – auch nach Beendigung des Mietverhältnisses – bestehen soll, bis das gesamte Mietverhältnis nachvertraglich abgewickelt ist. Dies erscheint sachgerecht.

### 10.6. Rückzahlung

Der Mieter kann vom Vermieter erst nach Beendigung des Mietverhältnisses die Rückzahlung der Kautionsleistung verlangen (BGH NJW 1972, 721). Eine Mietkautionsleistung darf auch nicht einfach "abgewohnt" werden. Mieter dürfen deshalb auch nicht einfach die Mietzahlung einstellen und den Vermieter auffordern, die ausstehenden Mieten mit der Kautionsleistung zu verrechnen (OLG Frankfurt, Az.: 2 W 10/04).

## Zum Verständnis der Details in einem guten (Wohnraum-)Mietvertrag und dem Deutschen Standardmietvertrag

Die in den Mietvertrag von mir aufgenommenen Regelungen über die Rückzahlung der Mietsicherheit entsprechend der überwiegend dazu von Gerichten vertretenen Auffassung, die dem Vermieter eine angemessene Überlegungsfrist bis zur Rückzahlung eingeräumt (BGH, Urteil vom 1. Juli 1987, VIII ARZ 2/87, NJW 1987, 2372).

Die Mietsicherheit dient auch der Sicherung der Zahlungen für die Betriebskosten, es ist angemessen 3 bis 4 monatliche Zahlungen als Sicherheit zunächst bis zur Abrechnung einzubehalten (BGH, Urteil vom 18.01.2006 - VII ZR 71/05).

Auf eine Vertragsklausel, die die Rückzahlung der Mietsicherheit generell erst nach Ablauf eines festen Zeitraumes festlegt, habe ich verzichtet. Eine solche Vertragsklausel begegnet hinsichtlich ihrer Wirksamkeit möglicherweise durchgreifenden juristischen Bedenken, in jedem Fall müsste dem Mieter in besonderen Fällen auch eine sofortige Anforderung der Kautionsmöglichkeit sein, ansonsten könnte hierin ein unangemessene Benachteiligung des Mieters liegen. Die Klausel ist dann unwirksam.

### 11.1 und 2 Allgemeine Haftung

Die allgemeinen Obhuts- und Obliegenheitspflichten der Mieter, deren Verletzung zu Schadensersatzleistungen führen können, sind in einer Vielzahl von Gerichtsurteilen in nahezu allen Einzelheiten geklärt, sodass sich weitere Ausführungen in einem Mietvertrag dazu erübrigen. Haftungserweiterungen begegnen schließlich auch hinsichtlich ihrer Wirksamkeit in der Regel durchgreifenden juristischen Bedenken.

Erfordert die vermietete Immobilie in besondere Weise bestimmte Handlungsweisen, so sollte eine entsprechende Obhutspflicht im Mietvertrag definiert werden. Der Mieter muss sich dann daran halten, Verletzungen der Obhutspflicht führen zu Schadensersatzansprüchen gegenüber dem Mieter.

### 11.3. und 4. Erweiterte Haftung des Mieters

Wegen der enorm hohen Risiken und hohen Schäden, die durch den unkontrollierten und unprofessionellen Einsatz von Giften gegen Ungeziefer entstehen können, wird der Mieter im Mietvertrag besonders darauf hingewiesen.

Auch ohne eine solche Regelung im Mietvertrag würde der falsche Einsatz von Giften durch den Mieter im Mietobjekt zu einer entsprechenden Haftung des Mieters führen. Das Gleiche gilt in dem Fall, wenn Ungeziefer vom Mieter eingeschleppt wurde. Allerdings würde es das deutsche Zivilrecht wiederum in einem Formularvertrag nicht zulassen, dem Mieter die Haftung für Ungeziefer unabhängig davon aufzubürden, ob er es eingeschleppt hat oder nicht.

Für Veränderungen oder Verschlechterungen des Mietobjektes, die während des und durch den vertragsgemäßen Gebrauch entstehen, haftet der Mieter grundsätzlich nicht (§ 538 BGB). Allerdings ist es übliche Praxis, dass der Mieter durch den Mietvertrag die Verpflichtung übernimmt auch solche, durch den normalen Wohngebrauch entstandene Verschlechterungen im Rahmen der „Schönheitsreparaturen“ auszugleichen.

Nur wenn der Mieter die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs schuldhaft überschreitet oder seine Obhutspflichten verletzt, haftet er für entstandene Schäden. Diese Haftung des Mieters wird durch die Vertragsklausel auf die Haftung des Mieters für das Verhalten Dritter ausgeweitet. Die personelle Erweiterung auf die Haftung für Personen, die nicht zu den in der Vertragsklausel genannten Erfüllungsgehilfen des Mieters im Sinne des § 278 BGB zählen, wie zum Beispiel ungebetene Besucher, ist aber **nicht** möglich. Eine derartige Regelung wäre wegen Verstoß gegen § 307 BGB unwirksam (ebenso: Langenberg, Schmidt-Futterer, Mietrecht, 9. Auflage 2007). Die Haftung des Mieter für von Dritten angerichtete Schäden ergibt sich erst, wenn er es unterlässt Schaden und Person beim Vermieter anzuzeigen.

## 12. Pflegearbeiten, Wohnungsrenovierung und Schönheitsreparaturen

### Allgemein zur Rechtslage und zur historischen Entwicklung:

Der Mieter hat Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, nicht zu vertreten (§ 538 BGB). Diese gesetzliche Regelung bedeutet eine generelle Verpflichtung des Vermieters regelmäßig auch Schönheitsreparaturen auszuführen, sofern der Mietvertrag keine oder keine abweichende Regelung enthält oder auch wenn eine im Vertrag enthaltene Regelung unwirksam ist.

Mietvertragsklauseln, die genau das Gegenteil – nämlich eine Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter – bestimmen, sind ganz allgemein üblich, und begegnen juristisch generell keinen Bedenken. Dies ist spätestens seit 1984 in der Rechtsprechung anerkannt (BGH, Beschluss vom 30-10-1984 - VIII ARZ 1/84).

Immer dann, wenn sich die Wohnung nicht mehr in einem vertragsgemäßen Zustand befindet, ist der Mieter (sofern er die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen im Mietvertrag übernommen hat) verpflichtet, vertragsgemäße Zustände herzustellen indem er die Schönheitsreparaturen durchführt. Doch wann verliert eine Wohnung infolge des vertragsgemäßen Gebrauchs ihren vertragsmäßigen Zustand? Der Gedanke, einen „**Fristenplan**“ in den Mietvertrag einzubauen, liegt nahe. Der Fristenplan bestimmt dabei die Zeiträume, nach deren Ablauf Schönheitsreparaturen auszuführen sind.

Der über 30 Jahre alte Mustermietvertrag des Bundesjustizministeriums (BJM) von 1976 enthielt einen Fristenplan, der in der Folgezeit von Vertragsautoren regelmäßig in Musterverträge übernommen wurde. Nach meiner Ansicht sind die vor 30 Jahren im Mustervertrag des BJM enthaltenen Regeln zu Schönheitsreparaturen und die – aus heutiger Sicht - sehr kurzen Fristen insgesamt, insbesondere im Hinblick auf eine völlig geänderte Bauweise der Häuser und andere moderne Baustoffe derart veraltet, das eine Verwendung nicht mehr ernsthaft in Betracht gezogen werden kann.

### Kein Fristenplan mehr im Mietvertrag:

Grundsätzlich ist die Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter im Mietvertrag nach Maßgabe eines Fristenplans auch heute noch möglich, sofern dabei mehrere vom BGH aufgestellte, ganz bestimmte Kriterien eingehalten werden. Werden diese nicht beachtet, so ist die **gesamte** vertragliche Regelung zu den Schönheitsreparaturen unwirksam.

Insbesondere tritt dieser Fall dann ein, wenn ein Fristenplan „starre“ Fristen für die Ausführung von Schönheitsreparaturen enthält. Der BGH hat mehrfach und wiederholt über die Unwirksamkeit solcher starren Fristenpläne (Urteile vom 23. 6. 2004, 22.09.2004, 20.10.2004, 12.09.2007 - Az VIII ZR 361/03, VIII ZR 360/03, VIII ZR 378/03, VIII ZR 316/06) entschieden.

Bis zur Edition 2007 verwendete ich im Mietvertrag für Einfamilienhäuser einen (zulässigen) Fristenplan mit flexiblen Fristen (wie die meisten Vertragsautoren). Die flexible Gestaltung bedeutet, dass sowohl der Vermieter als auch der Mieter bei Vorliegen besonderer Umstände eine Verlängerung oder Verkürzung der Fristen verlangen können.

Häufig und regelmäßig eingehende Anfragen von Vermietern und Mietern (und sogar Rechtsanwälten, die nicht auf Mietrecht spezialisiert sind) zeigen aber, dass die rechtliche Beurteilung, ob ein Fristplan wirksam oder unwirksam ist, wegen der insoweit komplizierten Rechtslage den Beteiligten eines Vertrages nicht mehr sicher möglich ist. Das kann zu unnötigen rechtlichen Auseinandersetzungen über den Vertragsinhalt und die Bedeutung führen. Gerade ein schriftlich vorliegender Vertrag soll aber im Gegenteil rechtliche Unsicherheiten beseitigen und durch größtmögliche Klarheit gerade vermeiden. Diese Überlegungen haben mich dazu veranlasst, in diesem Mietvertrag ab der Edition 2008 **keine** Fristenplanregelung mehr zu verwenden. Bei einer Regelung mit Fristenplan überwiegen für Vermieter wegen besagter Unsicherheiten die Nachteile. Vorteile bieten sich nach flexibler Gestaltung der Fristen keine mehr. Auch bei einer Lösung mit Fristenplan, bleibt der Mieter nur verpflichtet Schönheitsreparaturen auszuführen, als „insoweit“ ein Bedürfnis dafür besteht. Der Fristenplan verkommt zur Bedeutungslosigkeit.

## Zum Verständnis der Details in einem guten (Wohnraum-)Mietvertrag und dem Deutschen Standardmietvertrag

Bei der Gestaltung der Regelungen über die Ausführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter orientiere ich mich streng an den dazu von der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätzen, dazu im Einzelnen:

### 12.1. Pflicht des Mieters zu Renovierungen

Generell wird entgegen der gesetzlichen Regelung des § 538 BGB (siehe dazu vorstehende Erläuterungen) die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter ausgeschlossen und die Verpflichtung des Mieter angeordnet. Diese Bestimmung begegnet keinen juristischen Bedenken. Die Möglichkeit der vertraglichen Überwälzung der Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen ist spätestens seit 1984 in der Rechtsprechung anerkannt (BGH, Beschluss vom 30-10-1984 - VIII ARZ 1/84).

### 12.2 Schönheitsreparaturen - Definitionen

Wohnungen sind nicht alle gleich: Auch aus diesem Grund muss im Mietvertrag definiert sein, was Schönheitsreparaturen sind.

Schönheitsreparaturen dienen der Beseitigung von sichtbaren Spuren, die der normale Wohngebrauch oder der Zahn der Zeit innerhalb gemieteter Räume an deren Oberfläche hinterlassen hat, also von vergilbten oder nachgedunkelten Stellen, Flecken, Farbabbblätterungen, Kratzern, Verschmutzungen und anderen Abnutzungserscheinungen, einschließlich vorbereitender Arbeiten.

Für die Bestimmung des Umfangs von Schönheitsreparaturen wird im Allgemeinen in Mietverträgen die Umschreibung aus § 28 Abs. 4 S. 3 der II. BV (Rechtsverordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen) meist wörtlich in den Mietvertrag übernommen.

Diese altertümlich anmutende Formulierung lautet:

*„Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.“*

So beispielsweise im Hamburger Mietvertrag für Wohnraum oder auch im Mietvertrag von Haus & Grund Baden Württemberg und anderer Hauseigentümerverbände noch zu finden.

Die Vorschrift der II. BV gilt unmittelbar nur für öffentlich geförderten Wohnraum und ist trotz wiederholter Änderungen (zuletzt 2001 und 2003) noch immer vom Gesetzgeber nicht an die Entwicklung der Wohnverhältnisse und die Technik im modernen Wohnungsbau angepasst worden (siehe zum Beispiel das „Streichen“ der Fußböden und das „Kalken“ der Wände!). Siehe dazu auch die vorstehenden Ausführungen zur historischen Entwicklung.

Ich modernisiere diese wenig zeitgemäße Definition der Schönheitsreparaturen und passe sie den modernen Baustoffen an. In Form eines Pflichtenheftes wird dem Mieter detailliert vorgegeben, welche Arbeiten vom Mieter als Schönheitsreparaturen und Reinigungsarbeiten auszuführen sind.

Insoweit sollten vom Vertragsanwender konkrete Angaben zum jeweiligen individuellen Mietobjekt gemacht werden. Beispielsweise kann man moderne Kunststofffenster oder Türen gar nicht mehr mit einem „Anstrich“ versehen, hier genügt eine intensive Reinigung mit geeigneten Reinigungsmitteln (mehr ist oft gar nicht möglich).

Arbeiten wie das Abschleifen und Versiegeln des Parketts oder eine Erneuerung des Teppichbodens, sind aber **keine** Schönheitsreparaturen und können in einem Formularvertrag in keinem Fall auf den Mieter überwälzt werden. Hierzu muss eine individuelle Vereinbarung mit dem Mieter abgeschlossen werden.

### 12.2 Schönheitsreparaturen Farbwahl

Einem Mieter kann durch eine Klausel im Formularmietvertrag nicht wirksam aufgegeben werden, alle Räume bei Mietende weiß gestrichen zurückzugeben. Das Recht, die gemietete Woh-

## Zum Verständnis der Details in einem guten (Wohnraum-)Mietvertrag und dem Deutschen Standardmietvertrag

nung oder das Haus so zu gestalten wie es dem Mieter gefällt, darf nicht eingeschränkt werden (unwirksam, BGH, Urteil v. 18.06.2008 – VII ZR 224/07).

Zulässig ist es allerdings, dem Mieter die Pflicht aufzuerlegen, das Mietobjekt (sofern er es farblich entsprechend umgestaltet hat) beim Auszug wieder in den ursprünglichen Zustand zurück zu versetzen. – Siehe dazu Vertragsklausel Nr. 21 unten).

### 12.3 Verpflichtung des Mieters

Generell kann der Mieter nach der Rechtsprechung des BGH nur insoweit zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet werden, soweit hierzu auf Grund des Abnutzungszustandes ein Bedürfnis besteht. Nur die Vereinbarung einer solchen eingeschränkten Renovierungsverpflichtung ist nicht unangemessen und führt zu einer wirksamen vertraglichen Verpflichtung des Mieters. Dieser Grundsatz wird wiederholt vom BGH in Urteilen herausgestellt (zuletzt im Urteil des BGH vom 12.09.2007 – VII ZR 316/06).

Es bleibt dem Mieter überlassen, innerhalb welcher Zeiträume er Schönheitsreparaturen ausführt. Allerdings ist er – soweit hierfür ein Bedürfnis besteht – verpflichtet, alle im einzelnen im Vertrag vereinbarten Arbeiten spätestens zum Auszug zu erledigen. Diese eingeschränkte ( - nur soweit ein Bedürfnis besteht- ) Endrenovierungsklausel ist nach BGH (Urteil v. 12.09.2007 – VII ZR 316/06) zulässig und stellt meines Erachtens auch die Beste und klarste Regelung für die Schönheitsreparaturen dar.

**Wichtiger Hinweis:** Wird im Mietvertrag hinsichtlich der Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen eine unwirksame Klausel verwendet, so gilt die gesetzliche Regelung: Danach kann der Mieter dann ausziehen ohne auch nur eine einzige der vorgegebenen Arbeiten auszuführen, er ist schlicht dazu nicht verpflichtet!

### 12.4 Pflichtenheft

Wie unter Ziffer 12.2. bereits ausgeführt ist dies das Pflichtenheft, das die vom Mieter spätestens beim Auszug zu erledigen Arbeiten enthält. Insoweit sollten vom Vertragsanwender konkrete Angaben zum jeweiligen individuellen Mietobjekt gemacht werden. Beispielsweise kann man moderne Kunststofffenster oder Türen gar nicht mehr mit einem „Anstrich“ versehen, hier genügt eine intensive Reinigung mit geeigneten Reinigungsmitteln (mehr ist oft gar nicht möglich).

Es gehört sicher zu den wesentlichsten Punkten, dass der Vermieter das Mietobjekt nach Beendigung des Mietverhältnisses in einem einwandfrei sauberen Zustand zurück erhält. Das Gesetz selbst enthält hinsichtlich der Reinigung keinerlei Vorschriften. Soweit viele Mustermietverträge die Klausel enthalten, dass die Wohnung „besenrein“ zurück zu geben ist, sei darauf hingewiesen, dass dies nach der Rechtsprechung des BGH den Mieter lediglich dazu verpflichtet, grobe Verschmutzungen zu beseitigen (BGH, Urteil vom 28. 6. 2006 - VIII ZR 124/05 (LG Mannheim)). Ein unangemessenen Benachteiligung des Mieters ist nicht erkennbar, wenn er im Mietvertrag dazu verpflichtet wird, den von ihm verursachten Schmutz restlos zu beseitigen.

Zu beachten ist aber, dass beispielsweise Arbeiten wie das Abschleifen und Versiegeln eines Parkettbodens oder eine Erneuerung des Teppichbodens, keine Schönheitsreparaturen sind. Die Ausführung derartiger Arbeiten kann in einem Formularvertrag in keinem Fall auf den Mieter überwältigt werden. Hierzu muss eine individuelle Vereinbarung mit dem Mieter abgeschlossen werden.

### 12.5 Eigenleistungen des Mieters

Der Mietvertrag darf dem Mieter nicht das Recht abschneiden, Schönheitsreparaturen in Eigenarbeit auszuführen. Eine so genannte „Facharbeiterklausel“ wäre unwirksam (BGH, Rechtsentscheid vom 06-07-1988 - VIII ARZ 1/88). Der Mieter schuldet jedoch eine Leistung nach „Mittlere Art und Güte“ (BGH, NJW 1988, 2790).

## **12.6 Rauchen in der Wohnung**

Der BGH spricht sich in seinem „Raucher-Urteil“ vom 8. März 2008 (Az VIII ZR 37/07) nicht grundsätzlich gegen die Wirksamkeit eines individuell vereinbarten Rauchverbotes (=nicht in einem vorformulierten Mietvertrag) aus. Gleichwohl ist die Tendenz erkennbar, ein generelles und ausnahmsloses Rauchverbot für die Wohnung oder Geschäftsräume als „unangemessene Benachteiligung“ des Mieters i.S.v. § 307 BGB anzusehen, weil dadurch die Gestaltung der persönlichen Lebensführung des Mieters innerhalb seines Lebensbereiches eingeschränkt wird, ohne dass dem ein anerkanntes Interesse des Vermieters gegenübersteht. Solange die Spuren des Rauchens beim Auszug durch normale Schönheitsreparaturen beseitigt werden können, sind Vermieterinteressen nicht tangiert.

Dieser Tendenz folgend enthält der Mietvertrag keine Rauchverbot aber die vom BGH ausdrücklich als wirksam bestätigte Verpflichtung des Mieters, etwaige Spuren des Rauchens restlos zu entfernen.

## **13. Kleinreparaturklausel im Mietvertrag**

### **13.1 Zur Wirksamkeit der Klausel:**

Der BGH (NJW 1989/ 2248) hat genaue Kriterien für die Wirksamkeit einer Kleinreparaturklausel im Mietvertrag aufgestellt. Auch hier gilt, dass der Mieter nicht zur Durchführung oder Übernahme der Kosten von Kleinreparaturen verpflichtet ist, wenn die Klausel unwirksam ist. Kleinreparaturen stellen die einzige zulässige Ausnahme dar. In allen anderen Fällen kann der Mieter nicht zur Übernahme von Reparaturkosten (es sei den es handelt sich um vom Mieter verschuldete Beschädigungen) verpflichtet werden. Reparaturkosten sind immer Sache des Vermieters, so hat es der Gesetzgeber geregelt.

(1) Zulässig ist die Überwälzung solcher Kosten auf den Mieter nur für Gegenstände, die „dem häufigen Zugriff“ des Mieters unterliegen.

(2) Die Klausel muss eine Kostenhöchstgrenze für einen bestimmten Zeitraum enthalten (BGH, Urteil vom 7. Juni 1989, VIII ZR 91/88 ; BGH, 8. Zivilsenat, Urteil vom 15. Mai 1991, Az: VIII ZR 38/90).

Dies Kostenhöchstgrenze darf 75 € je Einzelfall und 8 % der Jahresgrundmiete nicht übersteigen (siehe dazu auch Urteil des OLG Hamburg Az: 5 U 135/90 – WM 91,385).

Wer die Kostenobergrenze nach oben schraubt, riskiert eine Unwirksamkeit der gesamten Klausel, vereinzelt werden 80 bis 85 EUR mit einer entsprechend höheren Jahresobergrenze als zulässig vertreten.

Alle unter Putz liegenden Einrichtungen unterliegen nicht dem häufigen Zugriff des Mieters, der Mieter muss die Kosten solcher Reparaturen nicht übernehmen, eine entsprechende Klausel wäre unwirksam (Amtsgericht Leipzig, Urteil vom 14. August 2003, Az: 11 C 4919/03 – entspricht wohl der herrschenden Meinung).

Der Mieter kann also beispielsweise nicht verpflichtet werden, die Reparatur an den Rollladenkästen zu bezahlen, wohl aber an den Rollladengurten.

### **13.2 Fernbedienungen:**

Auch die Fernbedienungen für Garagentore unterliegen dem dauernden Zugriff des Mieters, sie sind aber nicht mit dem Mietobjekt verbunden und deshalb wohl keine „Einrichtungen“ im mietrechtlichen Sinne. Dennoch erscheint es sachgerecht, die „Fernbedienungen“ in die Kleinreparaturklausel mit einzubeziehen. Zu der Zeit, als der BGH seine Rechtsprechung entwickelte, gab es solche Geräte als Gegenstände für den täglichen Gebrauch noch wenig verbreitet.

### **13.3 Gewährleistungsansprüche:**

Alle Gewährleistungsansprüche muss der Vermieter zunächst ausschöpfen, bevor die Kosten auf den Mieter überwält werden können.

## **14 Tierhaltung**

Mit dem grundlegenden Urteil zur Tierhaltung in Mietwohnungen (Urteil vom 14. November 2007 – VIII ZR 340/06) bestätigt der BGH die schon bisher von der herrschenden Meinung der Rechtsprechung und der Literatur vertretenen Ansicht:

Die Haltung von Kleintieren gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung und kann deshalb nicht vom Vermieter untersagt werden. Kleintiere dürfen vom Mieter also immer in der Mietwohnung gehalten werden.

Zur Begründung führt der BGH an: Von Kleintieren könne in der Regel – in Ausnahmefällen kann der Vermieter auf Unterlassung klagen – keine Beeinträchtigungen der Mietsache und Störungen Dritter ausgehen.

Was sind Kleintiere? Kleintiere sind nach der sich aus diesem neuen Urteil ergebenden Abgrenzung solche, die in geschlossenen Behältnissen gehalten werden, also nicht frei in der Wohnung oder dem Haus umherlaufen.

Bei anderen Tieren als Kleintieren ist ein Haltungsverbot im Mietvertrag zulässig. Fehlt es an einer Regelung zur Tierhaltung im Mietvertrag, so können auch größere Tiere (insbesondere Hunde und Katzen) in der Wohnung gehalten werden, sofern sich aus einer „umfassende Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters sowie der weiteren Beteiligten“ nichts Gegenteiliges ergibt. Diese vom BGH verwendete Umschreibung ist unpräzise, so dass eine Präzisierung im Mietvertrag angebracht ist und vom Deutschen Standardmietvertrag vollzogen wurde. Danach ist die Haltung von größeren Tieren als Kleintieren in der Wohnung von einer Zustimmung des Vermieters abhängig.

Weiter gehende Verbote sind – in einem Formularmietvertrag – rechtlich nicht zulässig (nur mit gesonderter individueller Vereinbarung möglich).

## **15 Obliegenheiten des Mieters, Hausreinigung und Winterdienst**

### **15.1 Obliegenheiten des Mieters**

Der Mietvertrag verdeutlicht, was unter Obliegenheiten und Obhutspflicht allgemein zu verstehen ist. Den Mieter treffen danach nicht nur Pflichten, die sich unmittelbar auf seine Wohnung oder sonstige gemieteten Teile beziehen. Seine Obhutspflicht erstreckt sich vielmehr auf alle Teile des Gebäudes – einschließlich des Grundstücks –, mit denen der Mieter in Berührung kommt, also z. B. auf Gemeinschaftsräume und auf das Treppenhaus (BGH NJW 1973, 2059). Soweit erforderlich kann man hier weitere besondere Obhutspflichten in den Mietvertrag mit aufnehmen.

### **15.2 Hausreinigung**

Ohne ausdrückliche vertragliche Vereinbarung im Mietvertrag oder in der Hausordnung (auf die Mietvertrag Bezug nehmen muss, und die ihm beigelegt sein sollte) ist der Mieter nicht verpflichtet, die gemeinschaftlich benutzten Teile des Hauses (Hausflur, Diele, Eingang, Kellerzuwege) zu reinigen! Nur in Ausnahmefällen kann sich eine Reinigungspflicht (ohne Vereinbarung im Mietvertrag) dann möglicherweise aus der Ortssitte ergeben.

Der Mietvertrag räumt dem Vermieter das Recht zur Erstellung des Planes mit der Maßgabe wöchentlich wechselnder Reinigungspflicht der Mieter des Hauses ein. Die ist möglich, ohne dass die Mieter dem vorher zustimmen müssen (LG Göttingen Urteil vom 30. Januar 1991, Az: 5 S 120/90), allerdings muss eine grundsätzliche Verpflichtung des Mieters zur Beteiligung an Reinigungsarbeiten im Mietvertrag zuvor verankert sein. Neu begründen kann der Vermieter eine Reinigungspflicht nicht.

Nur wenn es im Mietvertrag ausdrücklich geregelt ist, darf der Vermieter zur Durchführung der Reinigung einen Fachbetrieb beauftragen. Sofern der Mietvertrag keine Regelung enthält, darf der Vermieter keine Reinigungsunternehmen beauftragen und damit den Mietern das Recht zur (kostengünstigen) Treppenhausreinigung entziehen. Ebenso muss das Einverständnis sämtlicher Mieter vorliegen. Eine Art "Mehrheitsbeschluss" gibt es hier nicht (AG Frankfurt/Oder WM 97, 432).

### 15.3 Winterdienst

Entsprechendes wie für die Reinigung gilt auch für den **Winterdienst**.

Das Streumaterial (Streusalz) muss der Mieter (wie die Putzmittel für den Treppenputz) nur dann selbst anschaffen und bezahlen, wenn dies ausdrücklich im Mietvertrag steht oder nachträglich so vereinbart wurde (AG Wuppertal WM 82, 114; AG Bochum WM 81, U5, AG Witten WM 81, U5, AG Solingen WM 79, 239).

Sind zur Schneeräumung Geräte erforderlich, so sind diese vom Vermieter anzuschaffen. Es begegnet hinsichtlich der Wirksamkeit einer solchen Klausel Bedenken, wenn dem Mieter im Mietvertrag die Anschaffung von Schneeräumgeräten praktisch aufgegeben würde.

Die von mir in den Mietvertrag eingebaute Klausel beschreibt die mit der Räum- und Streupflicht verbundenen einzelnen Pflichten unter Berücksichtigung der sehr umfangreichen Rechtsprechung dazu nur kurz.

Ordnungsgemäß gestreut wird maximal 1 Stunde, nachdem es geschneit oder sich Glatteis gebildet hat. Der BGH II ZR 123/86 fordert eine Wiederholung, wenn das Streugut seine Wirkung verloren hat. Nur während eines andauernden starken Schneefalls muss nicht fortlaufend gestreut und gekehrt werden (BGH VI ZR 49/83). BGH, Urteil vom 9. Oktober 2003 Az III ZR 8/03: Der Umfang der Räum- und Streupflicht ist nur an den Belangen von Fußgängern auszurichten.

### 15.4 Gartenpflege

Auch für die Gartenpflege stellt das Mietrecht keine Regelungen bereit, sodass ohne eine Vereinbarung im Mietvertrag auch keine Verpflichtung des Mieters zur Übernahme von Gartenpflegearbeiten besteht. Eine Regelung im Mietvertrag ist daher angezeigt.

## 16 Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

Ausdrückliche gesetzlichen Regelungen, die das Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter regeln, gibt es im Mietrecht nicht. Die Wohnung, und zwar auch die gemietete Wohnung, ist aber „unverletzlich“ (Artikel 13 Grundgesetz).

Bei unbefugtem Betreten der Wohnung durch den Vermieter liegt Hausfriedensbruch vor, und dem Mieter steht das Recht zu, die Wohnung fristlos zu kündigen.

Der Mieter hat lediglich aus dem Mietvertrag die Nebenpflicht, den Vermieter die Besichtigung seiner Wohnung bei einem berechtigten Interesse (zum Beispiel Verkauf des Mietobjekts, Besichtigung von Schäden) zu ermöglichen. Diese Pflicht besteht aber nur in engem Rahmen und zu vertretbaren Zeiten (Bundesverfassungsgericht (BVerfG), *Beschluss* vom 16. 1. 2004 - 1 BvR 2285/03). **Es besteht kein allgemeines Besichtigungsrecht.**

Im Mietvertrag verzichte ich bewusst auf die Angabe konkreter Besichtigungszeiten und verwende statt dessen die vom Bundesverfassungsgericht verwandte Terminologie „zu vertretbaren Zeiten“, die drei Fälle, in denen ein berechtigtes Interesse des Vermieters anzunehmen ist, werden genau im Vertragstext angegeben. Damit sind insoweit, wie vom Bundesverfassungsgericht gefordert, enge vertragliche Grenzen für das Betreten der fremden, vermieteten Wohnung gesetzt.

## 17 Mehrere Personen als Mieter oder Vermieter, Vollmachten

### 17.1 Vollmachten

Die hier im Mietvertrag verwendete Vertragsklausel ist von der Rechtsprechung als wirksam anerkannt. Die Klausel ist, fast wörtlich gleichlautend, auch in sehr vielen Formularmietverträgen anderer Autoren zu finden. Eine solche Klausel benachteiligt die Mieter nicht unangemessen iSd § 307 BGB (BGH RE vom 10. 9. 1997 NZM 1998,22).

## Zum Verständnis der Details in einem guten (Wohnraum-)Mietvertrag und dem Deutschen Standardmietvertrag

Weitergehende Bevollmächtigungen wären nur wirksam, wenn darüber jeweils eine gesonderte Vollmachturkunde ausgestellt wird, oder die Bevollmächtigung außerhalb des Mietvertrages zuverlässig auf sonstige Weise dokumentiert ist.

### 17.2 Gesamtschuldner

Die gesamtschuldnerische Haftung mehrerer Mieter ergibt sich aus § 427 BGB. Die Haftung als Gesamtschuldner bedeutet, dass beide haftenden Personen jeweils für die gesamten Schulden haften (also Schulden bezahlen müssen), der Gläubiger aber nur berechtigt ist, einmal den Betrag zu fordern.

### 18 Veränderungen an und in den Mieträumen durch den Mieter

Mietrechtlich ist zwischen „Aufwendungen“ des Mieters für das Mietobjekt (§ 539 Abs 1 BGB) und „Einrichtungen“ (§ 539 Abs 2 BGB) zu unterscheiden.

#### 18.1 und 18.5. Aufwendungen:

Bei der „Aufwendung“ geht es in erster Linie um eine Verbesserung des Mietobjekts und damit eine Investition auf eine fremde Sache, d. h. eine sachbezogene Aufwendung für den Eigentümer und Vermieter. Beispiele für Aufwendungen des Mieters: Die Verlegung eines neuen Teppichbodens, ein Badeinbau, Erneuerung von Fliesen usw.

Sonstige Aufwendungen erfolgen in der Regel für die Zwecke des Mieters. Der Vermieter hat ein berechtigtes Interesse daran, dass er beim Auszug des Mieters von diesem nicht mit Ersatzansprüchen (für die vom Mieter getätigten Investitionen) überzogen werden kann. Solche Ersatzansprüche sieht das Mietrecht (§ 539 Abs 1 BGB) nämlich als Regel vor. Oftmals ist der Vermieter noch nicht einmal vom Mieter über dessen Investitionen informiert worden.

Ohne eine entsprechende Ausschlussklausel im Mietvertrag könnte der Mieter also Ersatz für die von ihm getätigten Aufwendungen verlangen. Entsprechende Klauseln in Mietverträgen, die solche Ansprüche des Mieters ausschließen, sind daher fast generell in Mietverträgen zu finden. Ausschlussklauseln sind nicht nach § 307 BGB zu beanstanden (Dr. Hans Langenberg in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 9. Auflage 2007 § 539 Rdn 20).

#### 18.2 – 4 Einrichtungen:

Unter Einrichtungen werden nach allgemeiner Auffassung bewegliche Sachen verstanden, die mit der Mietsache verbunden werden, um ihrem wirtschaftlichen Zweck zu dienen. BGH, BGHZ 101, 37, 41 = NJW 1987, 2861. Beispiele: Die vom Mieter angebrachte „Satellitenantenne“, Markisen, Badeinrichtungen, Holzpaneele.

Um die Räumungspflicht beim Auszug zu erfüllen, hat der Mieter grundsätzlich alle Einbauten und Einrichtungen, die er in das Mietobjekt eingebracht hat, zu entfernen. Soweit er Ein-, Um- und Ausbauten sowie sonstige bauliche Maßnahmen vorgenommen hat, sind sie zu beseitigen. Diese mietrechtliche Rückbaupflicht des Mieters geht soweit, dass der Mieter auch bei Zerstörung des Mietobjektes durch einen Brand zur Entfernung entsprechender Brandreste verpflichtet ist. BGH NJW 1996, 321, 142. Grundsätzlich ist der Mieter verpflichtet, den früheren Zustand wieder herzustellen, er muss also beispielsweise zurückbleibende Dübellöcher verschließen und Farbanstriche erneuern.

Andererseits kann der Vermieter die Wegnahme einer Einrichtung durch den Mieter nicht verhindern (§ 539 Abs 2 BGB), sofern der Mietvertrag keine entsprechende Klausel enthält, die dem Vermieter insoweit entsprechende Rechte verleiht.

Fast generell sind in Mietverträgen entsprechende Vorbehaltsklauseln zu finden. Diese Klauseln sind nicht zu beanstanden.

Zu Satellitenanlagen, die der Mieter einzeln anbringt, gibt es eine Vielzahl von Gerichtsurteilen. Grundsätzlich ist vom Vermieter das Grundrecht des Mieters auf Informationsfreiheit zu beachten. Es gibt deshalb Fälle, in denen der Vermieter die Anbringung einer Antenne nicht verbieten

## Zum Verständnis der Details in einem guten (Wohnraum-)Mietvertrag und dem Deutschen Standardmietvertrag

kann, sondern hinnehmen muss. Ausführungen zu Einzelheiten bezüglich der Rechtslage sind nicht Gegenstand dieser Erläuterungen zur Vertragsgestaltung des Deutschen Standardmietvertrages. Die Vertragsklausel sichert auch in diesen Fällen dem Vermieter zumindest ein Mitspracherecht bei der Wahl des Aufstellungsortes. Dieses Recht des Vermieters wird auch sonst von der Rechtsprechung nicht in Abrede gestellt.

### 19. Wohnungsgestaltung

Das im Grundgesetz verankerte Recht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit kann besonders hinsichtlich eines so gewichtigen Teilbereiches wie dem des „Wohnens“ nicht ohne Weiteres durch Regelungen in einem Mietvertrag beschnitten werden. Dazu gehört besonders, dass es dem Mieter nicht verwehrt werden kann, seine Wohnung während der Mietzeit so zu gestalten, wie er sie gerne hätte, denn entgegenstehende anzuerkennenden Rechte des Vermieters werden dadurch zunächst nicht berührt. Der BGH hat dies im Urteil vom 18.06. 2008 (VIII ZR 224/07) so nochmals klargestellt. Erst am Ende eines Mietverhältnisses besteht vor dem Hintergrund einer beabsichtigten Weitervermietung ein berechtigtes Interesse des Vermieters daran, die Wohnung in einer Farbgebung zurückzuerhalten, die von möglichst vielen Mietinteressenten akzeptiert wird (BGH wie vorstehend).

Hinsichtlich sämtlicher Einbauten, die der Mieter vorgenommen hat, besteht eine vollständige gesetzlich (abgeleitet aus § 546 BGB) verankerte Rückbaupflicht. Was für Einbauten gilt, kann erst recht für die Farbliche und sonstige Gestaltung einer Wohnung durch den Mieter gelten. Allerdings fehlt es insoweit an einer gesetzlichen Regelung, da das Deutsche Mietrecht im Grundsatz davon ausgeht, dass alle Schönheitsreparaturen vom Vermieter auf eigene Kosten erledigt werden. Daher ist eine entsprechende Regelung im Mietvertrag erforderlich.

Der Deutsche Standardmietvertrag enthält daher die Verpflichtung des Mieters, Farbanstriche, die nicht einem normalen Standard entsprechen, bei Auszug wieder entfernen und den früheren Zustand wieder herstellen. Damit bestehen auch hinsichtlich der Wohnungsgestaltung klare und eindeutige Regelungen.

### 20. Haftung des Vermieters, Haftungsausschlüsse

Die im Mietvertrag unter Ziffer 20.1. – 20.3. formulierten Haftungsbeschränkungen für den Mieter markieren zugleich die Grenze des Zulässigen. Weitere Haftungsbeschränkungen wären mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit unwirksam, wobei auch in diesem Fall dann die Regelung zur Haftungsbeschränkung insgesamt nichtig wäre.

Ich empfehle, die aktuell bestehenden Bedingungen eine Gebäudeversicherung bei einer Vermietung genau zu überprüfen. Der Vermieter haftet per Gesetz für alle Schäden, die dem Mieter auf Grund von Mängeln des Mietobjekts entstehen können. Derartige Schäden sollten aber von der Gebäudeversicherung umfasst sein.

### 21. Sonstiges

Klauseln, die eine automatische Anpassung des Mietvertrages durch die jeweiligen Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft vorsehen, sind unwirksam, sie verstoßen gegen §§ 307, 308 Nr. 4 BGB, wonach eine einseitige, den Mieter belastende Leistungsänderung unzulässig ist.

Bei der Vermietung von Eigentumswohnungen empfehle ich zumindest einen Hinweis, dass es sich bei der Wohnung um eine Wohnung in einer Eigentümergemeinschaft handelt, aufzunehmen. Soweit durch Beschlüsse der WEG Sonderregeln bestehen, die auch für den Mieter von Bedeutung sind, müssen Erläuterungen dazu unter „Sonstiges“ eingefügt werden. Eine Vertragsklausel, die „automatisch“ solche Regeln der WEG einbezieht, wird in aller Regel zumindest wegen Verstoß gegen § 307 BGB (Transparenzgebot) unwirksam sein.

### Unterschriften (\*\* Zutreffendes ankreuzen)

Der Mietvertrag lagert die Hausordnung aus dem eigentlichen Vertragstext in eine Anlage zum Mietvertrag aus. Eine Abschrift der BetrKV ist beizufügen, da der Mietvertrag darauf verweist. Es

## Zum Verständnis der Details in einem guten (Wohnraum-)Mietvertrag und dem Deutschen Standardmietvertrag

ist darauf zu achten, dass alle Vertragsanlagen im Mietvertrag so genau zu bezeichnen werden, dass deren zweifelsfreie Zuordnung zum Mietvertrag möglich ist. (BGH, Urteil vom 25. 7. 2007 - XII ZR 143/05).

**Bitte beachten:** Wirksam vereinbart wird die Geltung der Hausordnung mit dem Mieter nur, wenn er Erhalt einer Kopie durch Unterschrift (auf der Kopie der Hausordnung) bestätigt!  
Es ist insbesondere unwirksam, wenn man den Mieter **im Mietvertrag** folgende (häufig in Formularmietverträgen anzutreffende) Floskel unterschreiben lässt: „Der Erhalt der Hausordnung als Anlage zum Mietvertrag wird bestätigt; BGH 8. Zivilsenat, Urteil vom 15. Mai 1991, Az: VIII ZR 38/90

Keiner besonderen Erwähnung bedarf sicher, dass der Mietvertrag von allen Parteien unterschrieben sein muss. Ohne Unterschrift keine Vertragsbindung.

Um die Vertragssicherheit zu erhöhen, sollte der Mieter zusätzlich in jedem Fall jede einzelne Seite des Vertrages mit einem Kurzzeichen unterschreiben!

**Zum Verständnis der Details in einem guten  
(Wohnraum-)Mietvertrag und dem Deutschen Standardmietvertrag**

<b>Literatur und Abkürzungen:</b>	
Dieses Verzeichnis enthält nur Titel und Bezeichnungen, die in dieser Dokumentation auch direkt zitiert bzw. verwendet werden:	
Schmidt- Futterer, Mietrecht	Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts 9. Auflage 2007
Rdn	Randnummer in dem Werk, auf welches Bezug genommen wird
AG	Amtsgericht mit Ortsangabe
LG	Landgericht mit Ortsangabe
OLG	Oberlandesgericht mit Ortsangabe
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	amtliche Entscheidungssammlung des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen.
AZ	Aktenzeichen (bei Gerichtsverfahren und Urteilen)
BGH RE	Rechtsentscheid des Bundesgerichtshofs
NJW	Neue juristische Wochenschrift (C. H. Beck Verlagsbuchhandlung)
WM	Wohnungswirtschaft & Mietrecht (juristische Fachzeitschrift, Herausgeber DMB - Verlag Berlin (Deutscher Mieterbund))
WuM	Ältere Abkürzung für Wohnungswirtschaft & Mietrecht (DMB - Verlag Berlin (Deutscher Mieterbund))
NZM	Neue Zeitschrift für Mietrecht (Fachzeitschrift, Herausgeber C. H. Beck Verlagsbuchhandlung).