



Haus- und Grundbesitzer-Verein Wilmersdorf e.V.

Vereinsversammlung am 23. Januar 2023

Vortrag: Sinnvolle Ergänzungen beim Wohnraummietvertrag

Referent: Robert Becker

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Befristungsgrund

- gem. § 575 BGB kann ein Mietvertrag befristet werden, wenn einer der drei dort genannten Gründe vorliegt
- für die Wirksamkeit der Befristung ist es erforderlich, dass der Befristungsgrund im Mietvertrag beschrieben wird
- es ist umstritten, wie ausführlich der Grund beschrieben werden muss, häufig wird jedoch – aus meiner Sicht – zu wenig geschrieben
- die bloße Wiederholung des Gesetzeswortlautes reicht jedenfalls nicht
- der Grund muss so genau beschrieben werden, dass er von anderen Gründen unterscheidbar ist
- Maßstab sollte die Überprüfungsmöglichkeit des Mieters zum Ende des Mietverhältnisses sein, ob der Befristungsgrund noch besteht



Indexklausel

- werden immer beliebter, wegen der Inflation und weil nur die Ausgangsmiete anhand der Mietpreisbremse überprüft wird (also anders als bei der Staffelmiete)
- es gibt leider noch keine Indexklauseloption in unserem „Hausmietvertrag“
- in dem Extrablatt, welches für den Mietendeckel entwickelt worden ist (kostenloses Einlegeblatt) steht ein Vorschlag
- insgesamt sind die Anforderungen an eine Indexklausel für einen Wohnraummietvertrag wesentlich geringer als beim einem Gewerberaummietvertrag



Indexklausel

- angelehnt an die Formulierung im Extrablatt und den Gesetzeswortlaut hätte ich folgenden Vorschlag:
- Die Parteien vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex für Deutschland – VPI) bestimmt wird (Indexmiete). Zur Anpassung der Miete bedarf es einer Erklärung in Textform, wobei die Änderung des Preisindexes sowie die geänderte Miete oder der Änderungsbetrag in einem Geldbetrag anzugeben sind. Sowohl Vermieter wie auch Mieter sind berechtigt, Änderungserklärungen abzugeben. Die Regelungen des § 557 b BGB gehen den hier vereinbarten Regelungen im Zweifel vor.



Mietpreisbremse

- zunächst einmal an das Regel-Ausnahme-Verhältnis bzgl. der zulässige Miete denken
- wenn man sich auf eine der Ausnahmen berufen will, muss man den Mieter gem. § 556 g BGB in Textform vor der Unterschrift darauf hinweisen
- wiederum nur das Extrablatt sieht diese Möglichkeit vor
- der Hinweis bedarf keiner besonderen Einzelheiten, jedoch hat der Mieter einen umfassenden Auskunftsanspruch
- wenn der Hinweis vergessen wird, darf man sich erst auf die Ausnahme berufen, wenn man den Hinweis nachgeholt hat plus Wartezeit von zwei Jahren



Mietpreisbremse

Die Formulierung könnte lauten:

Die unter § ... des Mietvertrages vereinbarte Nettokaltmiete ist unter den Bedingungen der sog. Mietpreisbremse (§§ 556 d BGB ff.) zulässig, da sie auf folgender Ausnahme beruht.

- Die Vormiete gem. § 556 e I BGB betrug ein Jahr vor Beendigung des Vormietvertrages ... € (Nettokaltmiete)
- In den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses wurde eine Modernisierung im Sinne des § 555 b BGB durchgeführt, für die eine Modernisierungsmieterhöhung zulässig gewesen wäre (§ 556 e II BGB)
- Bei diesem Mietvertragsabschluss handelt es sich um den ersten nach umfassender Modernisierung (§ 556 f BGB)
- Die Wohnung, die Gegenstand dieses Mietvertrages ist, wurde nach dem 2.10.2014 erstmals genutzt und vermietet (§ 556 f BGB)



Schönheitsreparaturen

- der erste, zweite und dritte Tipp dazu lautet: keine Ergänzungen zum Thema Schönheitsreparaturen (Umfang, Art und Weise, zeitliche Vorgaben etc.), denn die Konsequenz ist schwerwiegend
- nur ganz selten können zusätzliche Bestimmungen sinnvoll und zulässig sein
- Beispiele:
 - Vorgabe, farblos gestrichene oder lasierte Holzteile nicht farbig zu streichen oder zu lackieren
 - keine Ölfarbe bei Stuck (?)
 - Kunststofffenster nicht streichen
 - Fliesen einschließlich Fugen dürfen nicht gestrichen werden



Betriebskosten

- überprüft werden sollte, ob es für das Haus Betriebskosten gibt, die unter den Begriff „sonstige Betriebskosten“ fallen
- diese müssen explizit benannt werden, damit sie umlegbar sind
- auch die Benennung von sonstigen Betriebskosten, die es noch nicht für das Haus gibt, ist sinnvoll
- Beispiele:
 - Dachrinnenreinigung
 - Wartung Rauchwarnmelder
 - Wartung Feuerlöscher
 - Wartung elektrische Anlagen (konkret benennen, also Rauchabzugsanlage, Lüftungsanlage, Klimaanlage)



Zustand der Wohnung

- hier kann es sinnvoll sein, den Renovierungszustand festzuhalten, im Hinblick im Hinblick auf die Wirksamkeit der Schönheitsreparaturenklausel
- entweder: „Die Wohnung befindet sich in einem frisch renovierten Zustand“
- oder: „Die Wohnung ist nicht frisch renoviert. Gemäß dem anliegenden Kostenvoranschlag der Firma ... ist ein Betrag von erforderlich, um die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand zu versetzen. Der Mieter erhält diese Summe in folgender Art und Weise (z.B. monatlicher Abzug eines bestimmten Betrages von der zu zahlenden Nettokaltmiete für die Zeit von ... bis). Die Parteien vereinbaren, dass die Wohnung damit als frisch renoviert gilt.“



Zustand der Wohnung

- spezielle Formulierungen bei „angewohnten“ Bauteilen, z.B. Lackierung von Fenster und Türen: „Die Fenster wurden vor einem Jahr frisch lackiert. Die Parteien gehen davon aus, dass der Anstrich noch weitere 7 Jahre halten wird. Der Mieter erhält deshalb 1/8 der erforderlichen Summe (gem. anliegendem Kostenvorschlag ... €). Die Fenster gelten damit als zu Beginn des Mietverhältnisses frisch renoviert.“
- ein gewisses Risiko kann man diese Art von Vereinbarungen nicht absprechen, vor allem wenn sie als Formular gelten; besser wäre in jedem Falle, eine frisch renovierte Wohnung zu übergeben



Ausstattung der Wohnung

- es ist sehr sinnvoll, haarklein Ausstattungen der Wohnungen (Einbauten) in den Mietvertrag aufzunehmen, da Sie als Vermieter im Zweifel beweisen müssen, dass eine bestimmte Ausstattung vorhanden war
- man kann dabei gar nicht vorsichtig und genau genug sein, wie es später kommt (Klobrille, Duschbrause, Türklinken)
- also: nicht nur „Einbauküche“, sondern Anzahl und Lage der Schränke, Ceran-Kochfeld, Backofen, Dunstabzug (Art), Kühlschrank (Marke, Modell), Geschirrspüler



Nicht mitvermietete Gegenstände

- ebenso an die Aufzählung und Beschreibung der Gegenstände denken, die als nicht mitvermietet gelten sollen (= keine Instandhaltungsverpflichtung, aber auch kein Ausstattungsmerkmal)
- Beispiele:
 - Der vom Vormieter zurückgelassene Kühlschrank gilt als nicht mitvermietet. Der Mieter ist berechtigt, diesen zu nutzen und ggf. zu entsorgen.
 - Die in den Deckenspots und in sonstigen Beleuchtungskörpern vorhandenen Leuchtmittel sind nicht mitvermietet. Der Vermieter, aber auch der Mieter, ist nicht zum Austausch/Ersatz verpflichtet.
- im letzten Satz kommt zum Ausdruck, dass man nicht versuchen sollte, dem Mieter eine Instandhaltungs-/Instandsetzungspflicht für nicht mitvermietete Gegenstände aufzuerlegen



Anbohren von Gegenständen

- zu denken wäre an folgende Gegenstände
 - Die Kunststofffenster dürfen nicht angebohrt oder mit Nägeln versehen werden.
 - bei Holzfenstern wohl nicht zulässig
 - Die Hausfassade (wichtig bei Balkonen) darf nicht angebohrt oder mit Nägeln versehen werden.
- bei Fliesen umstritten/schwierig; das absolute Verbot halte ich für unzulässig
 - denkbar: Sollte das Anbringen von üblichen Gegenständen in Bad oder Küche das Bohren/Nageln im Bereich der Fliesen erforderlich machen, so sind diese möglichst in den Fugen vorzunehmen.
 - auch denkbar: Sollte ..., so hat der Mieter den Vermieter vorher darüber zu informieren. Der Vermieter hat das Recht, die notwendigen Arbeiten für den Mieter auszuführen.



Hinweise I

- auf demnächst anstehende Arbeiten, die eine Mietminderung rechtfertigen könnten
 - Der Vermieter weist den Mieter darauf hin, dass auf dem Nachbargrundstück (derzeit Freigelände) ab ... ein neues Wohnhaus errichtet werden soll. Dem Mieter steht wegen Beeinträchtigung durch Baulärm, Baustaub und ähnlicher Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb kein Mietminderungsrecht zu.
 - oder: Ausbau des Dachgeschosses über der Wohnung
 - merke: geht allenfalls für konkret feststehende Beeinträchtigungen, kein allgemeiner Verzicht auf das Mietminderungsrecht zulässig
- es können auch Hinweise auf anstehende Modernisierungen gegeben werden; soweit diese konkret feststehen und unmittelbar bevorstehen, auch Vereinbarungen darüber



Hinweise II

- Hinweise auf richtiges Heizen und Lüften (Einlegeblatt als Formular erhältlich)
 - ggf. auf Besonderheiten des Hauses bzw. der Wohnung besonders hinweisen
 - man kann aber keine grundsätzlichen baulichen Mängel auf den Mieter abwälzen
- Hinweise auf Datenverarbeitung gem. DSGVO (Formular erhältlich)



Der letzte Tipp

- Lage der Wohnung und insbesondere des Kellers richtig und genau angeben