

Mietvertrag (Haus)

Protokoll – So entstand dieses Dokument

Ihre Vorlage wurde von den janolaw Anwälten erstellt und geprüft. Das vorliegende Protokoll zeigt Ihnen Punkt für Punkt, wie das Dokument entstanden ist und was es enthält. Sie finden dort alle Fragen mit den dazugehörigen Antworten. So können Sie noch einmal nachprüfen, ob das Dokument auch wirklich Ihren Bedürfnissen entspricht.

Es ist doch nicht das richtige Dokument? Kein Problem! Nutzen Sie doch einfach unseren interaktiven Dokumenten-Generator und stellen Sie damit das gewünschte Dokument oder den gewünschten Vertrag individuell selbst her.

Frage 1: Ist das zu vermietende Haus (teil)möbliert?

Diese Frage wurde beantwortet mit **n e i n**

Wird möblierter Wohnraum vermietet, so sollte im Vorfeld festgehalten werden, welche Möbel und/oder Einrichtungsgegenstände dem Mieter zum Gebrauch überlassen werden (z.B.: Einbauküche). Dies ist wichtig, um die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien klar abzugrenzen. Eine Möblierung kann sich natürlich auch auf die Höhe der Miete auswirken.

Frage 2: Werden neben dem Haus noch weitere Räumlichkeiten mitvermietet?

Diese Frage wurde beantwortet mit **n e i n**

Werden neben dem Haus noch andere Räumlichkeiten mitvermietet, etwa eine Garage oder ein Gartenhaus, so sollten diese im Vertrag genau bezeichnet werden. Ohne besondere Abrede mitvermietet sind grundsätzlich alle Grundstücks- und Gebäudeteile, die zur ordnungsgemäßen Nutzung und zum Zugang des Hauses notwendig sind, wie z.B. Treppen und Hausflure.

Wichtig: Werden Haus und Garage in einem einheitlichen Vertrag vermietet, ist eine Teilkündigung der Garage nicht möglich, Garage und Haus können also nur zusammen gekündigt werden.

Geben Sie die Adresse des Hauses ein (Ort, Straße, Hausnummer)

Geben Sie die Gesamtmietfläche ein. qm:

Geben Sie die Anzahl der Hausschlüssel ein, die dem Mieter übergeben werden.

Frage 3: Handelt es sich um ein sozial gefördertes Haus?

Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n

Sozial geförderte Häuser sind solche, deren Bau mit öffentlichen Mitteln finanziert wurden. Sie dürfen nur an solche Wohnungssuchenden vermietet werden, die einen Wohnberechtigungsschein vom Wohnungsamt vorlegen können. Die Vergabe dieser Berechtigungsscheine richtet sich nach dem Einkommen des jeweiligen Antragstellers.

Der öffentlich geförderte Wohnraum unterliegt einer Mietpreisbindung: Die vereinbarte Miete darf den Betrag, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich ist, nicht übersteigen (sog. Kostenmiete). Die Kostenmiete erhöht sich, wenn sich die laufenden Aufwendungen des Vermieters ohne sein Verschulden erhöhen.

Auch hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung besteht bei öffentlich gefördertem Wohnraum eine Besonderheit: Die Betriebskostenvorauszahlungen dürfen nicht pauschal als einheitlicher Betrag angegeben werden, sondern die einzelnen Betriebskosten müssen dem Mieter jeweils nach Art und Höhe bei Überlassung des Hauses mitgeteilt werden. Bei Sozialwohnungen ist also für jede Betriebskostenart ein Einzelbetrag im Vertrag anzugeben.

Frage 4: Soll eine gestaffelte Mietanpassung erfolgen?

Diese Frage wurde beantwortet mit j a

Kennzeichen eines Staffelmietvertrages ist, dass sich die Miete, die der Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses schuldet, stetig erhöht. Im Mietvertrag wird festgelegt, in welchem Umfang und nach welchen Zeitabschnitten die Mieterhöhungen eintreten. Nach Ablauf des Staffelmietzeitraums gilt die am Ende erreichte Miete auf unbestimmte Zeit weiter, bis eine neue Vereinbarung über die Miethöhe getroffen wird.

Wichtig: Zwischen den einzelnen Mieterhöhungen muss jeweils mindestens ein Jahr liegen. Die Erhöhung darf nicht nach Prozentzahlen, sondern muss betragsmäßig ausgewiesen werden. Die Angabe der errechneten neuen Miete ist nicht nötig, aber anstelle der Angabe der Erhöhung möglich.

Hinweis: Während der Laufzeit einer Staffelmiete sind Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen ausgeschlossen.

Geben Sie die monatliche Miete (Kaltmiete ohne Betriebskosten) ein. EUR:

Geben Sie ein, nach wie vielen Jahren sich die Miete auf welchen Betrag erhöht (z.B. nach einem Jahr auf EUR 850,00, nach zwei Jahren auf EUR 900,00 usw.):

Frage 5: Sollen die Betriebskosten pauschal entrichtet werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n

Betriebskosten sind die laufenden, regelmäßig wiederkehrenden Kosten im Zusammenhang mit dem Haus oder Grundstück. Dazu gehören nach § 2 Betriebskostenverordnung insbesondere folgende Kostenarten: Grundsteuer, Wasser, Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten, Kosten für einen Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hauswart, Gemeinschaftsantenne oder Breitbandkabelnetz, Einrichtungen für die Wäschepflege.

Vereinbaren die Parteien eine Betriebskostenpauschale, trägt der Vermieter das Risiko der Kostendeckung: Selbst wenn die Nebenkosten durch den Pauschalbetrag nicht abgedeckt sind, muss der Mieter keine Nachzahlungen leisten. Allerdings kann der Mieter auch keine Rückzahlung verlangen, wenn die gezahlte Pauschale den tatsächlichen Verbrauch übersteigt. Eine Abrechnung über die Betriebskosten ist dann nicht nötig.

Das Gesetz schreibt vor, dass eine vereinbarte Pauschale dann herabzusetzen ist, wenn sich die Betriebskosten ermäßigen. Dies gilt vom Zeitpunkt der Ermäßigung an. Eine Erhöhung der Pauschale bei Kostensteigerungen ist nur dann möglich, wenn der Mietvertrag einen entsprechenden Vorbehalt enthält. Unsere Klausel sieht dies vor, so dass die Betriebskostenpauschale bei Kostensteigerungen durch schriftliche Erklärung des Vermieters erhöht werden kann.

Frage 6: Sollen die Betriebskosten durch Vorauszahlungen entrichtet werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit ja

Anstelle einer Pauschale können die Parteien vereinbaren, dass auf die Betriebskosten in regelmäßigen Abständen – zumeist monatlich – festgelegte Vorauszahlungen erbracht werden. Die Vorauszahlungen dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden. Über die Vorauszahlungen hat der Vermieter jährlich abzurechnen.

Sollen Betriebskosten abgerechnet werden, die über die in § 2 Betriebskostenverordnung benannten Betriebskosten hinaus gehen (sog. sonstige Betriebskosten), müssen diese im Mietvertrag konkret benannt werden (z.B. Schwimmbad, Sauna, Feuerlöscher-Wartung).

Achtung: Antworten Sie auch hier mit "Nein", so muss der Mieter keine Betriebskosten tragen.

Frage 7: Werden die Heiz- und Warmwasserkosten vom Vermieter abgerechnet?

Diese Frage wurde beantwortet mit ja

Bei der Vermietung eines Hauses kann vereinbart werden, dass der Vermieter für das ordnungsgemäße Funktionieren der Heizung und die Zulieferung der Heizstoffe verantwortlich ist. In diesem Fall sind in der Regel die Bestimmungen der sog. Heizkostenverordnung zu beachten (Ausnahme: Es handelt sich um ein Haus mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen einer der Vermieter selbst bewohnt). Die Heizkostenverordnung schreibt vor, dass der Vermieter Wärmezähler/Heizkostenverteiler sowie Warmwasserzähler anzubringen hat. Der erfasste Verbrauch ist dann zu mindestens 50% und höchstens 70% nach Verbrauch umzulegen. Die Vertragsparteien können jedoch einvernehmlich einen höheren Verbrauchsanteil (bis zu 100%) vereinbaren. Dagegen ist die Vereinbarung eines Verbrauchsanteils von weniger als 50% unzulässig.

Alternativ kann vereinbart werden, dass der Mieter selbst für das Beheizen zuständig ist und dementsprechend einen sog. Direktlieferungsvertrag mit einem gewerblichen Wärmelieferanten abschließt.

Wie hoch soll die monatliche Betriebskosten-Vorauszahlung sein? EUR:

Wie hoch soll die monatliche Vorauszahlung für Heiz- und Warmwasserkosten sein? EUR:

Neben den Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung trägt der Mieter folgende sonstige Betriebskosten:

Geben Sie den Namen des Inhabers des Kontos ein, auf das die Miete zu überweisen ist (z.B. des Vermieters, der Hausverwaltung).

Geben Sie das Kreditinstitut ein, bei dem das Konto geführt wird, auf das die Miete zu überweisen ist.

Geben Sie die Bankleitzahl dieses Kreditinstituts ein.

Geben Sie die Kontonummer ein.

Frage 8: Soll eine bestimmte Vertragsdauer vereinbart werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit n e i n

Ein befristeter Mietvertrag ermöglicht es dem Vermieter, Wohnräume bis zu einer von ihm geplanten anderweitigen Verwendung so zu vermieten, dass er zum relevanten Zeitpunkt nicht durch ein bestehendes Mietverhältnis daran gehindert wird. Befristete Mietverhältnisse enden regelmäßig ohne Kündigung mit dem Ablauf des vereinbarten Zeitraumes, sofern sie nicht vorher wirksam außerordentlich gekündigt oder vertraglich verlängert werden. Eine ordentliche Kündigung ist bei befristeten Verträgen nicht möglich.

Ein befristetes Mietverhältnis lässt das Gesetz (§ 575 BGB) grundsätzlich – mit Ausnahme der Vermietung zum nur vorübergehenden Gebrauch – lediglich in folgenden Fällen zu:

- Der Vermieter möchte das Mietobjekt nach Ablauf der Mietzeit als Unterkunft für sich, Familien- oder Haushaltsangehörige nutzen;
- der Vermieter möchte das Mietobjekt nach Ablauf der Mietzeit in zulässiger Weise beseitigen, verändern oder instandsetzen;
- der Vermieter möchte das Mietobjekt nach Ablauf der Mietzeit an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten (einschlägig v.a. für Werkmietwohnungen).

Wichtig: Liegt eine dieser Konstellationen vor, muss der Grund dem Mieter bei Vertragsschluss schriftlich mitgeteilt werden, ansonsten gilt das Mietverhältnis als unbefristet und ist damit ordentlich kündbar. Es genügt insofern nicht, lediglich auf den Gesetzestext zu verweisen. Der Vermieter muss vielmehr einen konkreten Sachverhalt schildern, der überprüfbar ist. Die spätere Verwendung

muss also konkret beschrieben werden. Eine Formulierung wie "Selbstnutzung durch Angehörige" wäre demnach zu unbestimmt.

Frage 9: Soll die Kündigung für eine bestimmte Zeit ausgeschlossen werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit ja

Auch ohne Zeitmietvertrag kann dem Interesse der Parteien an einer längerfristigen Bindung Rechnung getragen werden: Sie können einen unbefristeten Mietvertrag schließen und für einen bestimmten Zeitraum das ordentliche Kündigungsrecht beiderseits ausschließen. In dem, was individuell verhandelt und vereinbart wird, sind die Parteien frei. Aber selbst in Formularmietverträgen ist ein beiderseitiger, zeitlich begrenzter Kündigungsausschluss nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) grundsätzlich zulässig, zumindest dann, wenn der Kündigungsausschluss nicht mehr als vier Jahre beträgt.

Um sicherzugehen, dass die Klausel im Ernstfall hält, sollten Sie deshalb einen Kündigungsausschluss von höchstens vier Jahren wählen.

Geben Sie den Beginn des Mietverhältnisses ein. Datum:

Für welche Dauer soll die ordentliche Kündigung für Vermieter und Mieter ausgeschlossen sein? Anzahl der Monate (höchstens 48):

Frage 10: Soll der Mieter eine Sicherheitsleistung (Kautions) hinterlegen?

Diese Frage wurde beantwortet mit ja

Die Kautionsleistung ist eine Sicherheitsleistung des Mieters für künftige (mögliche) Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Die Höhe der Kautionsleistung ist gesetzlich auf das Dreifache der monatlichen Nettomiete begrenzt. Eine Abweichung nach unten ist selbstverständlich möglich. Geleistet werden kann die Kautionsleistung z.B. in bar oder durch Stellung einer Bankbürgschaft.

Eine Kautionsleistung muss der Mieter nur dann hinterlegen, wenn die Vertragsparteien eine sog. Kautionsabrede treffen. Unterbleibt diese Vereinbarung, ist keine Kautionsleistung geschuldet.

Frage 11: Soll die Kautionsleistung in bar erbracht werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit ja

Erbringt der Mieter die Kautionsleistung in bar, ist der Vermieter grundsätzlich verpflichtet, die Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinsen dienen zunächst als zusätzliche Sicherheit, stehen aber letztlich dem Mieter zu.

Die Parteien können auch eine andere Anlageform vereinbaren, vorausgesetzt, sie ist geeignet, Erträge zu erzielen. Eine anderweitige Anlageform ermöglicht es, die Kautionsleistung mit höheren Erträgen als den Zinsen eines Kreditinstituts anzulegen. Für den Mieter besteht jedoch ein höheres Risiko: Realisiert sich der Gewinn nicht in der erwarteten Höhe, bleibt er ganz aus oder tritt sogar ein Vermögensverlust ein, so kann der Mieter weder das eingesetzte Kapital noch eine Mindestverzinsung vom Vermieter zurückverlangen. Letztlich ist er in diesem Fall genauso wenig

schutzwürdig wie der Vermieter. Beide Parteien gehen mit einer abweichenden Vereinbarung ein vergleichbares Verlustrisiko ein: Der Mieter, der sein Kapital aufs Spiel setzt und der Vermieter, der gegebenenfalls seine Sicherheit zu verlieren droht. Daher sollte eine abweichende Vereinbarung nur nach sorgfältiger Abwägung getroffen werden. Wollen die Parteien dieses Risiko nicht eingehen, sollte die klassische Anlagemöglichkeit bei einem Kreditinstitut gewählt werden.

Wie hoch soll die Kautions sein (maximal drei Monatsmieten ohne die als Pauschale oder Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten)? Anzahl der Monatsmieten:

Wie soll die Kautions angelegt werden? (üblicherweise: zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz)

Frage 12: Wird die Heizung mit Heizstoffen (Heizöl, Erdgas) betrieben?

Diese Frage wurde beantwortet mit **j a**

Wird die Heizung in dem zu vermietenden Haus mit Heizstoffen wie Heizöl oder Erdgas betrieben, ist eine Regelung erforderlich, wer von den Parteien für den regelmäßigen Bezug verantwortlich ist. Wird die Heizung dagegen mit Solarenergie, Erdwärme, Strom o.ä. betrieben, ist eine solche Bestimmung nicht notwendig.

Schließt der Vermieter einen eigenen Vertrag mit dem Energieversorger, kann er die Bezugskosten verbrauchsabhängig über die Nebenkosten dem Mieter auferlegen. Ist der Mieter für den Bezug verantwortlich, hat er die Kosten selbst zu tragen.

Um die Funktionsfähigkeit einer Heizung zu gewährleisten, muss diese darüber hinaus regelmäßig gewartet werden. Dementsprechend ist zu regeln, wer von den Parteien die regelmäßige Wartung zu veranlassen hat. Übernimmt dies der Vermieter, kann er dem Mieter wiederum die Kosten der Wartung als Betriebskosten auferlegen. Schließt der Mieter selbst einen Vertrag mit einem Wartungsunternehmen für die Heizung ab, so hat er auch die Kosten direkt zu tragen.

Geben Sie an, mit welchem Heizstoff die Heizung im zu vermietenden Haus betrieben wird.
Erdgas

Geben Sie an, wer für den Heizstoffbezug zu sorgen hat.
Vermieter

Geben Sie an, wer die Wartung der Heizung zu veranlassen hat.
Vermieter

Frage 13: Wird ein Garten mitvermietet?

Diese Frage wurde beantwortet mit **j a**

Befindet sich an dem zu vermietenden Haus ein Garten, ist dieser in der Regel mitvermietet. Ein separater Mietvertrag ist dafür nicht erforderlich.

Frage 14: Soll der Mieter die Gartenpflege übernehmen?

Diese Frage wurde beantwortet mit ja

Bei der Miete eines Hauses hat der Mieter im Regelfall das alleinige Nutzungsrecht an dem dazugehörigen Garten. Es bleibt aber den Mietparteien überlassen, ob der Vermieter oder der Mieter für die Gestaltung und Pflege des Gartens verantwortlich sein soll. Im Falle der Übernahme der Gartenpflege durch den Vermieter kann dieser dem Mieter die anfallenden Kosten als Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung auferlegen.

Frage 15: Sollen bestimmte Änderungen des Gartens zustimmungspflichtig sein?

Diese Frage wurde beantwortet mit ja

Bestimmte Gartenarbeiten können dazu führen, dass das Gartenbild insgesamt verändert wird, z.B. durch Neupflanzungen oder Entfernen von Bäumen und Sträuchern. Um Streitigkeiten zu vermeiden, sollten Vermieter und Mieter regeln, ob der Mieter in solchen Fällen der Zustimmung des Vermieters bedarf.

Geben Sie an, für welche Änderungen des Gartens die Zustimmung des Vermieters erforderlich sein soll.

Frage 16: Soll der Mieter weitere Verkehrssicherungspflichten tragen?

Diese Frage wurde beantwortet mit nein

Nach der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht muss der Vermieter als Eigentümer eines Gebäudes die erforderlichen und zumutbaren Sicherheitsmaßnahmen treffen, um vorhersehbare Gefahren und Schäden von denjenigen, die in dem Gebäude ein- und ausgehen, abzuwenden. Dazu gehört z.B. die Pflicht, die Eingänge zum Haus zugänglich zu halten, zu reinigen und mit ausreichender Beleuchtung zu versehen.

Für seinen eigenen Mietbereich, also das gemietete Haus und ggfs. weitere mitgemietete Räume oder eine Garage, trägt der Mieter die Verkehrssicherungspflicht. Das bedeutet, er muss die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen treffen, damit keine Gefahren für Dritte entstehen oder Schäden verursacht werden (z.B. durch eine überlaufende Badewanne, einen Wohnungsbrand aufgrund Nichtausschalten Herdes, etc.).

Der Vermieter kann seine Verkehrssicherungspflichten teilweise auf den Mieter abwälzen, so bei der Hausmiete die Räum- und Streupflicht. Dazu muss eine wirksame Vereinbarung im Mietvertrag selbst oder in der Hausordnung getroffen werden. Die Hausordnung muss dazu ausdrücklich Inhalt des Mietvertrages, d.h. Bestandteil desselben und ebenfalls mit unterschrieben werden. Eine reine Bezugnahme ist nicht ausreichend. Bei einer wirksamen Überwälzung der Verkehrssicherungspflicht trifft den Vermieter eine Überwachungspflicht: Er muss in regelmäßigen Abständen die Einhaltung z.B. der Räum- und Streupflicht prüfen.

Anstatt die Verkehrssicherungspflichten – soweit möglich – auf den Mieter abzuwälzen, kann der Vermieter auch jemanden zur Wahrnehmung dieser Pflichten engagieren und dem Mieter dies als Betriebskosten auferlegen. Im Fall der Abwälzung können dem Mieter diesbezüglich aber keine Kosten auferlegt werden.

Ein schuldhaftes, d.h. vorsätzliches oder fahrlässiges Verletzen der Verkehrssicherungspflicht

begründet Schadenersatzansprüche des Geschädigten.

Frage 17: Soll der Mieter die Schönheitsreparaturen übernehmen?

Diese Frage wurde beantwortet mit ja

Grundsätzlich hat der Vermieter die Mietsache in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten und ist damit auch zur Vornahme der sog. Schönheitsreparaturen verpflichtet. Schönheitsreparaturen korrigieren alle normalen Abnutzungen des Hauses, die durch ordnungsgemäßen Gebrauch entstehen. **Beispiele:** Streichen und Tapezieren der Wände, Streichen der Heizkörper und der Fensterrahmen von innen.

Die Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen kann durch vertragliche Vereinbarung auf den Mieter übertragen werden. Insofern gilt im Grundsatz: Der Mieter soll die Schönheitsreparaturen in dem Maße durchführen oder bezahlen, in dem er das Haus selbst verwohnt hat. Auch sollte die Abwälzung der Schönheitsreparaturen bei der Höhe der Miete berücksichtigt werden.

Wird keine entsprechende Klausel in den Vertrag aufgenommen, bleiben die Schönheitsreparaturen Sache des Vermieters.

Frage 18: Soll eine sog. Abgeltungsklausel eingefügt werden?

Diese Frage wurde beantwortet mit ja

Durch die **Abgeltungsklausel** soll der Mieter sich an den Kosten der anteiligen Abnutzung der Wohnung während seiner Mietdauer beteiligen, wenn die Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht fällig sind (z.B. wenn im Mietvertrag eine Frist von in der Regel drei Jahren für Küche und Bad vereinbart ist, der Mieter aber schon nach einem Jahr wieder auszieht).

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 18.10.2006 die Wirksamkeit von formularmäßig vereinbarten Abgeltungsklauseln stark eingeschränkt. Danach sind Klauseln unwirksam, die die Zahlung einer Abgeltungssumme nach einer starren Frist und nach starren Prozentsätzen vorsehen (z.B. 20% nach einem Jahr Mietzeit), weil sie den Mieter unangemessen benachteiligen. Zulässig sind nur noch Klauseln, bei denen der tatsächliche Erhaltungszustand der Wohnung Berücksichtigung findet.
