

Allgemeine Hinweise zu Mietverträgen



- 1) Ein aktuelles Vertragsmuster (z.B. Haus und Grund – www.hugform-niedersachsen.de) verwenden.
- 2) Mieterselbstauskunft (siehe sep. Vordruck) verlangen.
Hinweis: Ausweispapiere dürfen nicht kopiert, gescannt oder fotografiert werden. Die Informationen (auch Ausweisnummer) dürfen nur abgeschrieben werden.
- 3) Datenschutz
Es empfiehlt sich mit Abschluss des Mietvertrages eine Einwilligung zur Datenerhebung und –verarbeitung vom Mieter einzuholen (siehe sep. Vordruck). Mindestens sollte folgende Formulierung aufgenommen werden: *„Weiterhin erkläre ich mich damit einverstanden, dass die im Rahmen der Abwicklung eines Mietvertrages benötigten Daten gespeichert und verarbeitet werden.“*

Darüber hinaus ist zu bedenken, dass die Datenerhebung und –verarbeitung vom Vermieter dokumentiert werden muss. Hierzu empfiehlt sich ein Verzeichnis mit folgenden Punkten: Zweck (z.B. Wasserverbrauch für Nebenkostenabrechnung etc.), betroffene Person (z.B. Mieter), Empfänger (z.B. Hausverwaltung, Heizkostenabrechnungsdienst), Dauer der Speicherung (z.B. während der Mietvertrag besteht), Datum der Eintragungen (z.B. Erfassung, Weitergabe, Löschung). Auf Nachfrage des Mieters ist innerhalb von ca. 4 Wochen (kostenlose) Auskunft über die gespeicherten Daten zu erteilen.
- 4) Ggf. kann es sinnvoll sein, den Mietinteressenten aufzufordern eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des Vor-Vermieters vorzulegen (siehe sep. Vordruck)
- 5) Prüfung der Bonität z.B. über das DKB-Verwalterportal (Schufa) vornehmen.
- 6) Bei Zweifeln über die Bonität kann es sinnvoll sein eine Bürgschaftserklärung (siehe sep. Vordruck) eines Dritten als Anlage zum Mietvertrag vorzusehen.
- 7) Angaben zur Wohnfläche genau prüfen. Flächenangaben mit „ca.“ versehen.
Alternativ auf die Angabe der Wohnfläche verzichten und die Kaltmiete als Pauschale für *„ein Stück Wohnung im besichtigten Zustand“* vereinbaren.
- 7) Ausschluss der Kündigung für 48 Monate
Hinweis: Sofern die Anzahl der konkreten Nachfragen es zulässt. In einem formularvertraglichen Kündigungsausschluss können max. 48 Monate vereinbart werden. Als Individualvereinbarung sind auch sehr lange Zeiträume möglich. Eine Grenze der Dauer wird beispielsweise bei Ausnutzung einer Zwangslage einer Partei gesehen.
Argumentationshilfe: „Planungssicherheit für Mieter und Vermieter“ – „Selbst Vertragsabschlüsse für Mobiltelefone oder Pay-TV gehen in der Regel mit einer Mindestvertragslaufzeit einher.“

Inh. Anett Krüger, Karlstraße 43, 27419 Sittensen
Tel. 04282/911322 Fax 04282/911319 Email: info@krueger-hausverwaltung.com

Deutsche Kreditbank AG IBAN: DE71 1203 0000 1035 2225 28 BIC: BYLADEM1001
Steuernummer: 52/124/04696 (Finanzamt Zeven)

- 8) Vereinbarung einer Staffelmiete (Steigerung je nach Inflationsrate, z.B. 1 bis 2 % p.a.)
Hinweis: Sofern die Anzahl der konkreten Nachfragen es zulässt.
Argumentationshilfe: „Planungssicherheit für Mieter und Vermieter. Keine überraschende Mieterhöhungen.“
- 9) Das Erstellen des Mietvertrages und die Übergabe des Mietgegenstandes mit Anfertigung eines Übergabeprotokolls kann gegen ein Honorar übernommen werden. Die Abnahme bei Beendigung eines Mietverhältnisses kann nach Stundenaufwand begleitet oder übernommen werden. Sofern der Mietgegenstand ordnungsgemäß vom Mieter zurückgegeben wird, ist in der Regel ein Aufwand von 1 Std. anzunehmen.
- 10) Kautions z.B. über das DKB-Verwalterportal verarbeiten. Kautions-Soll einrichten und zu gegebener Zeit Einzahlungsbestätigung zusenden
- 11) Der Abschluss einer Notfall-Schlüssel-Vereinbarung legitimiert den Einbehalt eines Wohnungsschlüssels beim Vermieter.
- 12) Übergabeprotokoll „Zählerstände“ an Versorgung senden.
- 13) Mietverträge zwischen privaten Vermietern und Mietern unterliegen nicht dem Widerrufsrecht. Auch bei gewerblichen Dritten (Verwalter, Makler) besteht kein Widerrufsrecht, wenn der Mietvertrag in Geschäftsräumen unterzeichnet wird. In alle Fällen ist das Widerrufsrecht des Mieters ausgeschlossen, wenn die Wohnung zuvor besichtigt wurde. Vorsorglich sollte dies dokumentiert werden.
- 14) Die Verpflichtungen aus dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz gelten übrigens nur für gewerbliche Vermieter mit 10 oder mehr Mitarbeitern. (besondere Beratungs- und Aufklärungspflichten)
- 15) Der Energieausweis muss dem Mieter zur Kenntnis gegeben werden. Es empfiehlt sich eine Kopie als Anlage zum Mietvertrag auszuhändigen. In Anzeigen muss der Energieverbrauch angegeben werden.
- 16) Vermieterbescheinigung an den Mieter aushändigen zur Weiterleitung an das Einwohnermeldeamt.
Hinweis: Die Bescheinigung soll innerhalb von 14 Tagen nach Einzug beim Einwohnermeldeamt –im Zusammenhang mit der Anmeldung des Mieters- vorgelegt werden.

Empfehlung zu „Sonstigen Vereinbarungen“ in Mietverträgen

(Individualvereinbarungen)

- 1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses (Rückgabeklausel) ist die Wohnung renoviert, gereinigt und mit sauberen Bodenbelägen zurückzugeben, wobei die Wände und Decken einen deckenden Anstrich in hellen und neutralen Farben aufweisen müssen.
Hinweis: Anpassen, sofern die Wohnung nicht renoviert übergeben wurde.
Achtung: Eine Renovierungsklausel (Schönheitsreparaturen während der Mietzeit) kann nur wirksam vereinbart werden, wenn eine renovierte Wohnung übergeben wurde.*
Hinweis: Eine Übergabeklausel darf den Mieter nicht mit Abnutzungen des Vermieters belasten.
**Gesamteindruck einer renovierten Wohnung, also ggf. mit geringfügigen Gebrauchspuren*
- 2) Der Wohnraum muss dauerhaft frei von Gerüchen sein (Zigarettenrauch etc.). Es handelt sich um eine Nichtraucherwohnung. Ggf. anfallende Kosten für erforderliche Grundreinigungen und sich hieraus ergebende Verzögerungen bei der Neuvermietung gehen zu Lasten des Mieters.
- 3) Es findet eine Übergabe statt. Das Übergabeprotokoll wird Bestandteil des Mietvertrages.
- 4) Die Wohnung ist mit einer Einbauküche mit Geschirrspüler, Mikrowelle, Dunstabzugshaube, Backofen und Cerankochfeld sowie Einbaukühlschrank ausgestattet.
Hinweis: Die Ausstattungsliste jeweils anpassen.
- 5) Folgende Versorgungsleistungen bezieht der Mieter auf eigene Rechnung: Strom, Telefon, TV, Internet usw. Die Kosten sind zwischen Mieter und Versorger/Betreiber direkt abzurechnen.
- 6) Fenster und Fensterahmen, Türen und Türrahmen sowie Holzfronten dürfen nicht ohne Erlaubnis des Vermieters angebohrt oder auf andere Weise verändert werden. Klebstoffe jeglicher Art dürfen ohne Erlaubnis des Vermieters nur verwendet werden, wenn sich diese rückstandslos entfernen lassen.
- 7) Die verfliessten Wände in Bad/Küche dürfen lediglich in den Fugen angebohrt werden. Klebstoffe Klebstoffe jeglicher Art dürfen ohne Erlaubnis des Vermieters nur verwendet werden, wenn sich diese rückstandslos entfernen lassen.
- 8) Gem. § 44 Abs. 5 Nds. Bauordnung ist für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchmelder der Mieter zuständig. Die Wartung der vorhandenen Rauchmelder soll in Form einer halbjährlichen Sicht- und Funktionsprüfung sowie einer äußerlichen Reinigung des Gerätes (insbesondere der Öffnungen) erfolgen. Der Vermieter ist berechtigt die Betriebsbereitschaft jährlich in der Wohnung zu kontrollieren.
- 9) Der Mieter erhält eine Hausordnung (Anlage), sie wird Bestandteil des Mietvertrages. Der Mieter verpflichtet sich, Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft über die Ordnung im Haus und das Zusammenleben der Hausbewohner – und zwar auch solche, die nach Abschluss des Mietvertrages beschlossen werden – für sich als verbindlich anzuerkennen. Der Vermieter wird den Mieter über die Beschlüsse informieren.
Hinweis: Auf der Hausordnung unterschreiben lassen.

- 10) Der Mieter hat für die regelmäßige ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume (auch Duschwanne und –kabine) sowie deren ausreichende Beheizung und Belüftung sowie Schutz der Innenräume vor Frost zu sorgen. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt "Richtig heizen und lüften" (Anlage) hingewiesen.
- 11) Der Mieter muss alle Silikonfugen regelmäßig auf Dichtheit prüfen. Dies gilt insbesondere für die Duschwanne- und kabine.
- 12) Es werden folgende Kosten als sonstige Betriebskosten (§ 2 Ziffer 17 Betriebskostenverordnung) vereinbart:
- Legionellenuntersuchung
 - Dachrinnenreinigung
 - Wartung von Feuerlöscher und Rauchmelder (ggf. Blitzschutz-/Alarmanlage etc.)
 - Durchführung eines E-Checks der ortsfesten elektrischen Anlagen
- 13) Für Empfänger von Transferleistungen eine Anweisungs- und Abtretungserklärung für Mietzahlungen und Betriebskostenvorauszahlungen vereinbaren (siehe sep. Vordruck).
- 14) Bei sonstigen Vereinbarung (Individualvereinbarungen), die insbesondere den Zustand des Mietobjektes beschreiben, ist zusätzlich darauf zu achten, dass die Vereinbarung im Übergabeprotokoll aufgeführt wird. In der Rechtsprechung, also bei späteren gerichtlichen Auseinandersetzungen über Mängelbeseitigungen, ist vorrangig das Übergabeprotokoll entscheidend.
- 15) Eine Hausrat- und Haftpflichtversicherung, die auch Mietschäden umfasst, ist vom Mieter abzuschließen und jährlich nachzuweisen. Die Hausratversicherung muss den Ersatz der vollständigen Küche einschließlich E-Geräte im Schadenfall abdecken. Die Deckungssumme für die Küche ist dementsprechend mit _____ € anzunehmen. Da sich im Haus eine Schließanlage befindet, können bei Verlust eines Schlüssels durch einen unter Umständen notwendigen werden Austausch sämtlicher Schlösser erhebliche Kosten entstehen. Die Haftpflichtversicherung sollte deshalb auch dieses Risiko abdecken. Die Versicherungen sind während der gesamten Mietdauer aufrechtzuerhalten.
- Hinweis: Ist die Küche speziell für das Mietobjekt angefertigt worden, so ist die Küche innerhalb der Wohngebäudeversicherung versichert. Bei einer normalen Küchenzeile erfolgt die Deckung über die Hausratversicherung des Mieters.*
- 16) Der Mieter ist verpflichtet, den Winterdienst im Wechsel mit den anderen Mietern zu übernehmen. Das Nähere regelt die Hausordnung, die Bestandteil des Mietvertrages wird und diesem als Anlage beigelegt ist.
- Hinweis: In kleineren Wohnanlagen empfiehlt sich möglicherweise die Übertragung des Winterdienstes auf die Mieter. Hiermit geht die Übertragung der Verkehrssicherungspflicht einher. Dies setzt allerdings voraus, dass eine Vereinbarung im Mietvertrag getroffen wurde.*

Für die Hausordnung könnte folgende Ergänzung gewählt werden:

Winterdienst / Räum- und Streupflicht

Die Mieter sind verpflichtet, jeweils nach Schneefall und / oder Eisglätte den Winterdienst im Sinne der Straßenreinigungssatzung für die Straßenfront und die gepflasterten Flächen durchzuführen. Es liegt ein Zeitplan vor, der regelmäßig fortgeschrieben und Bestandteil der Hausordnung wird.

Hinweis: Der o.g. Zeitplan könnte nach Kalenderwochen aufgestellt und ggf. mit der Treppenhausreinigung kombiniert werden.

- 16) Sofern Mahngebühren vereinbart werden sollen, darf die Höhe eine von der Rechtsprechung anerkannte Höhe nicht überschreiten. Es dürfen nur die Kosten geltend gemacht werden, die tatsächlich angefallen sind. Dies sind beispielsweise Kosten für Porto, Papier und Druck. Die Arbeitszeit darf nicht eingerechnet werden, da „Verwaltungskosten“ grundsätzlich nicht umlagefähig sind. Eine Mahnung per E-Mail kann also nicht mit Mahngebühren belegt werden. Bei der Höhe kann also auch nicht ein Betrag zur „Abschreckung“ berücksichtigt werden. Eine Mahngebühr von 2,50 € ist aktuell denkbar.
- 17) Die Individualvereinbarung ist und bleibt neben den Formularmietverträgen die Ausnahme, wenn es um mietvertragliche Regelungen geht. Nichts desto trotz ist eine Individualvereinbarung immer möglich. Entscheidend ist, dass sowohl der Vermieter als auch der Mieter einen gewissen Verhandlungsspielraum bei der Entscheidung haben, was in welcher Form geregelt wird. Es muss also unbedingt tatsächlich verhandelt werden. Die Rechtsprechung stellt immer darauf ab, ob der Mieter die Chance hatte, auf diese Klausel Einfluss zu nehmen - dass sie ihm also konkret zur Disposition gestellt wurde. Dies ist aber nicht der Fall, wenn ein Vertrag unterschriftsreif vorgelegt wird. Wichtig ist also die handschriftliche Übernahme in den Vertrag.

Stand: Juni 2020

Dieses Merkblatt stellt keine Rechtsberatung dar.