

Mieterschutz-Verein Oberlausitz/Niederschlesien e.V.

Görlitz - Löbau - Niesky - Weißwasser - und Umgebung

Infodienst 01/11

Mietvertrag

In der Regel werden Mietverträge für Wohnungen unbefristet abgeschlossen. Solche können auch mündlich vereinbart werden.

Lediglich für Mietverträge welche befristet werden und länger als ein Jahr dauern sollen, hat der Gesetzgeber die Schriftform vorgeschrieben. Wurde die Schriftform nicht eingehalten, so gelten derartige Mietverträge ebenfalls als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Für den Abschluss eines mündlichen Mietvertrages ist es ausreichend, wenn sich Vermieter und Mieter (als Verbraucher) konkret über das Mietobjekt und den Mietpreis einig sind.

Alles andere regelt dann automatisch das Gesetz ab § 535 im Bürgerlichen Gesetzbuch.

Deshalb sind schriftliche Mietverträge bei unbefristeten Mietverhältnissen eigentlich nicht notwendig. Sie bieten natürlich eine gewisse Sicherheit hinsichtlich des Mietgegenstandes. Im Übrigen dienen schriftliche Mietverträge zum großen Teil nur einem Zweck: Das geltende Recht zu Lasten der Mieter abzubiegen.

Typisch ist dies bei Mietverträgen über Räumlichkeiten. Nach dem Gesetz hat der Vermieter die Pflicht die Räume zu renovieren – im Mietvertrag wird diese Pflicht aber oft genug dem Mieter auferlegt.

Gleiches gilt für die Betriebskosten. Die grundsätzliche gesetzliche Regelung besagt, dass der Vermieter die Betriebskosten zu bezahlen hat.

Der Mieter hat die Miete zu bezahlen. Wir sprechen dann von einer Bruttomiete.

Soll der Mieter die Betriebskosten tragen, so bedarf es einer ausdrücklichen Vereinbarung im Mietvertrag.

Werden die einzelnen Punkte eines Mietvertrages nicht zwischen den Parteien ausgehandelt, sondern der Vermieter legt einen vordruckten Mietvertrag vor, welcher nur noch zu unterschreiben ist, so handelt es sich in der Regel um einen so genannten Formularymietvertrag. Die Formulklauseln sollten im gegebenen Fall immer überprüft werden. Eine Vielzahl von derartigen Formulklauseln wurde bereits durch deutsche Gerichte überprüft. Wird eine solche Klausel für unwirksam befunden, dann tritt an deren Stelle automatisch der Gesetzestext.

Zum Schutze der Wohnraummieter wurden im Bürgerlichen Gesetzbuch bereits erhebliche Schranken den Vermietern gesetzt. Wird z.B. im Wohnungsmietvertrag vereinbart, dass der Mieter bei Mängeln in der Wohnung nicht berechtigt sei die Miete zu mindern, so ist diese Klausel von vornherein unwirksam. Der Mieter kann eine solche Klausel mit ruhigem Gewissen unterschreiben und muss sich aber nicht daran halten.

Bei anderen Klauseln ist es schwieriger und zwar dort, wo nicht der Gesetzgeber klare Schranken gesetzt hat, sondern erst durch die Gerichte eine Entscheidung getroffen werden musste.

So wird grundsätzlich nichts dage-

gen gesagt, wenn die Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen werden. Wird aber der Mieter z.B. zu einer Einzugs- und dann auch noch zu einer Auszugsrenovierung verpflichtet, so liegt ein Knebelvertrag vor mit der Folge, dass der Mieter gar nicht zur Renovierung verpflichtet ist. Analog verhält es sich, wenn der Mieter laut Mietvertrag verpflichtet wird, bei Auszug die Tapeten zu entfernen. Auch dann tritt automatisch die gesetzliche Regelung ein und der Mieter muss keinerlei Schönheitsreparaturen durchführen.

Auch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe im Mietvertrag ist grundsätzlich unwirksam.