

Hartmann Gallus und Partner  
Rechtsanwälte

## Typische Fehler beim Mietvertrags-Abschluss (Wohnraum)

---

**Referent:**            **Herr Rechtsanwalt Stefan Metzger**  
**Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentums-**  
**recht**

Rechtsanwälte Hartmann Gallus und Partner  
Hummelbergstraße 7  
70195 Stuttgart  
Telefon 0711 69 78 5-35  
Telefax 0711 69 15 65  
e-mail [info@kanzlei-hgp.de](mailto:info@kanzlei-hgp.de)

## Typische Fehler beim Mietvertrags-Abschluss (Wohnraum)

---

### 1. Partei des Mietvertrages

- exakte Bezeichnung der Parteien
- nur wer im Mietvertrag aufgenommen wird, ist Vertragspartei
- es ist auf Rechtsfähigkeit zu achten:
  - nicht Grundstücksgemeinschaft
  - nicht Erbengemeinschaft
  - GbR zwar rechtsfähig, es sollten aber alle Gesellschafter aufgeführt werden
- Bei Personenmehrheit auf Vermieterseite möglichst denjenigen nicht aufnehmen, der Verhandlungen führt

## Typische Fehler beim Mietvertrags-Abschluss (Wohnraum)

---

### 2. Mietobjekt

- exakte Beschreibung Mietobjekt
- nicht aufführen, was nicht vorhanden, da Mangel (Mietminderung)
- keine Angabe Quadratmeter (bei mehr als 10 %-iger Abweichung Mietmangel)

## Typische Fehler beim Mietvertrags-Abschluss (Wohnraum)

---

### 3. Mietzeit

Ein Zeitmietvertrag kann nach § 575 BGB nur abgeschlossen werden bei

- Eigenbedarf
- Beseitigung bzw. wesentlicher Umbau Mietobjekt
- Bedarf für Dienstverpflichteten
- beabsichtigter Verkauf der Immobilie ist kein Befristungsgrund !
- Befristungsgrund muss Mieter **bei Abschluss** des Mietvertrages **detailliert schriftlich** mitgeteilt werden

## Typische Fehler beim Mietvertrags-Abschluss (Wohnraum)

---

Rechtsfolge bei Verstoß:

Zeitliche Befristung unwirksam

aber i.d.R. keine Umdeutung in Kündungsverzicht

Möglichkeiten für Kündungsverzicht

- wechselseitig (auch formularmäßig) maximal 4 Jahre
- einseitig zu Lasten Mieter, nur individualvertraglich zulässig, maximal 5 Jahre

## Typische Fehler beim Mietvertrags-Abschluss (Wohnraum)

---

### 4. Miete

- Bei Miete sollte separater Betrag für Garage/Stellplatz/Einbauküche/Möblierung etc. ausgewiesen werden

Grund: Bei Mieterhöhung nach Mietspiegel wird nur Miete für Wohnung angesetzt

- Im Raum Leonberg gilt Mietpreisbremse nur in Renningen

Folge: Bei Neuvermietung Miete max. 10 % über ortsüblicher Vergleichsmiete

Ausnahmen: Objekt bezugsfertig nach 01.10.2014 oder Erstvermietung nach umfassender Sanierung

## Typische Fehler beim Mietvertrags-Abschluss (Wohnraum)

---

- Die Betriebskostenvorauszahlung und alle zu übernehmenden Betriebskosten (§ 2 BetrKV) ausweisen

Grund: Gesetz ( § 535 BGB) geht von Warmmiete aus. Andernfalls sind alle Betriebskosten durch Miete abgegolten



## Typische Fehler beim Mietvertrags-Abschluss (Wohnraum)

---

### 5. Mieterhöhung

Es bestehen folgende Möglichkeiten:

- Keine Vereinbarung mit Möglichkeit Erhöhung bis zur ortsüblichen Miete

Vorteil: Mieterhöhung orientiert sich immer an aktuellen Mietpreisen

Nachteil: Für viele Gemeinden besteht kein Mietspiegel; Zustimmung zur Mieterhöhung muss notfalls gerichtlich erstritten werden

## Typische Fehler beim Mietvertrags-Abschluss (Wohnraum)

---

### - Staffelmiete

Vorteil: Klare Regelung ohne Streitpotenzial:

Nachteil: Keine Erhöhungsmöglichkeit bei energetische Sanierung/  
Modernisierung

### - Indexmiete

Vorteil: Klare Regelung ohne Streitpotenzial

Nachteil: Indexveränderung liegt derzeit unter Mietpreisentwicklung

## Typische Fehler beim Mietvertrags-Abschluss (Wohnraum)

---

### 6. Kautio

- Maximalbetrag 3 Monatsmieten ohne Betriebskostenvorauszahlung/-pauschale
- mindestens 2 Monatsmieten vereinbaren (Nichtzahlung löst fristloses Kündigungsrecht aus)
- möglichst Barkautio vereinbaren (Möglichkeit der Verrechnung bei Mietende)

## Typische Fehler beim Mietvertrags-Abschluss (Wohnraum)

---

### 7. Schönheitsreparaturen

Nach aktueller Rechtsprechung können Schönheitsreparaturen vom Mieter nur verlangt werden:

- Einheit wird renoviert übergeben (Zustand gerichtsfest dokumentieren)
- Mieter erhält für fehlende Renovierung/Eigenrenovierung angemessene Entschädigung (Kosten für Handwerker)

Achtung: Keine eigenmächtigen Zusätze zu Schönheitsreparaturen im Mietvertrag, da Unwirksamkeit Gesamtregelung droht

- Sogenannte Quotenregelung durch AGB nicht mehr möglich

## Typische Fehler beim Mietvertrags-Abschluss (Wohnraum)

---

### 8. Kleinreparaturen

Nach gesetzlicher Regelung trägt Vermieter Reparaturkosten

Kleinreparaturregelung als AGB zulässig wenn

- Gegenstände häufigem und unmittelbarem Zugriff Mieter ausgesetzt sind
- Reparaturbetrag unter 125 € liegt
- Maximalbetrag gedeckelt ist (höchstens 6 % der Jahresnettomiete innerhalb 12 Monate)

## Typische Fehler beim Mietvertrags-Abschluss (Wohnraum)

---

### 9. Nutzungsregelungen

- generelles Tierhaltungsverbot nur individualvertraglich möglich
- durch AGB Verbot nur für Tiere, die Mitbewohner belästigen oder Grundstücke/Mietsache beeinträchtigen. Nicht Kleintiere
- Rauchverbot in gemeinschaftlichen Räumen durch AGB zulässig
- Rauchverbot in Mietwohnung nur individualvertraglich möglich
- Bei Übernahme Gartenpflege durch Mieter möglichst detaillierter Maßnahmenkatalog

## Typische Fehler beim Mietvertrags-Abschluss (Wohnraum)

---

### Exkurs: Unterschied AGB/Individualvereinbarung

AGB: Für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) stellt

- Absicht der zweifachen Verwendung genügt für Vielzahl
- auch verwendete Formulare Dritter (Vertrag aus Internet) stellen AGB dar

Individualvereinbarung: Zwischen Parteien ausgehandelte Regelung

- es genügt nicht, dass Regelung zu Disposition steht

## Typische Fehler beim Mietvertrags-Abschluss (Wohnraum)

---

### Rechtsfolgen

- AGB sind nach Katalog §§ 305 ff BGB unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders unangemessen benachteiligen
- Individualvereinbarung nun unwirksam, wenn sie gegen zwingendes Recht verstößt (z.B. sittenwidrig § 138 BGB)



## **Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

Hartmann Gallus und Partner  
Hummelbergstraße 7  
70195 Stuttgart

Telefon +49 (0) 7 11 / 69 78 50  
Telefax +49 (0) 7 11 / 69 15 65

[info@kanzlei-hgp.de](mailto:info@kanzlei-hgp.de)  
[www.kanzlei-hgp.de](http://www.kanzlei-hgp.de)