

Mietvertrag



2 bis 3 Millionen Mietverträge werden jährlich abgeschlossen. Die meisten schriftlich und mit Hilfe von vordruckten Vertragsentwürfen, das heißt mehr oder weniger umfangreichen Formularmietverträgen.

Mietverträge können aber auch nur aus »ein paar Zeilen« bestehen oder mündlich abgeschlossen werden. Voraussetzung für einen wirksamen Mietvertrag ist lediglich, dass Einigkeit darüber besteht, wer Mieter und wer Vermieter ist, welche Wohnung zu welchem Preis vermietet wird und wann das Mietverhältnis beginnen soll.

Vorteil eines mündlichen Mietvertrages ist, dass grundsätzlich die gesetzlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches gelten, wenn nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Nach den Vorschriften des BGB besteht z.B. keine Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen und auch Nebenkosten sind danach nicht neben der Miete zu bezahlen.

Nicht zuletzt wegen dieser unbestreitbaren Vorteile für den Mieter, aber auch weil die Gefahr besteht, dass nach einiger Zeit Streit über die Frage entsteht, was alles mündlich

vereinbart ist, sind mündliche Mietverträge die Ausnahme.

Schriftliche Mietverträge sind die Regel:

Formularmietverträge

Vorgedruckte Vertragstexte, die von Verlagen, Haus- und Grundbesitzervereinen oder Maklern herausgegeben werden. Rechte und Pflichten der Vertragspartner werden auf vielen Seiten aufgelistet. Viele Vertragsklauseln sind überflüssig oder verschlechtern die gesetzlichen Mieterrechte. Nicht jede Vertragsklausel ist wirksam. Leitet der Vermieter Ansprüche aus einem Formularmietvertrag ab, sollte die Klausel immer zuerst vom Mieterverein überprüft werden.

Mit Hilfe von Formularmietverträgen können unbefristete Verträge, Zeitmietverträge, Staffel- oder Indexmietverträge abgeschlossen werden.

Einen mieterfreundlichen Formularmietvertrag können Sie bei uns kaufen oder hier kostenlos downloaden.

Unbefristete Mietverträge

Der »normale« Mietvertrag. Er wird mündlich oder schriftlich, meist als Formularmietvertrag abgeschlossen. Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Ein Vertragsende ist nicht vorgesehen. Die Kündigungsfrist für Mieter beträgt von sehr seltenen Ausnahmen abgesehen immer 3 Monate. Vermieter müssen höchstens 9 Monate (nach 8 Jahren Mietzeit) einhalten. Für Verträge, die vor dem 1.9.2001 geschlossen wurden kann für den Vermieter noch eine Frist von 12 Monaten gelten, wenn das Mietverhältnis länger als 10 Jahre gedauert hat.

Will der Vermieter kündigen, braucht er einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund, zum Beispiel Eigenbedarf. Nachteil der unbefristeten Mietverträge ist, dass bei kleineren oder Privatvermietern die Eigenbedarfskündigung drohen kann, dass insbesondere bei «Einliegerwohnungen» in Zweifamilienhäusern, in denen der Vermieter mitwohnt, geringer Kündigungsschutz besteht. Mieterhöhungen sind bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete möglich.

Zeitmietvertrag (nach dem 31.8.2001 abgeschlossen)

Seit dem 1.9.2001 können nur noch qualifizierte Zeitmietverträge abgeschlossen werden. Eine Beschränkung der Befristungsdauer gibt es nicht mehr. Eine Befristung ohne Angabe eines Befristungsgrundes ist nicht wirksam, so dass der Vertrag dann auf unbestimmte Zeit läuft. Für Verträge, die vor dem 1.9.2001 abgeschlossen wurden gilt das oben zum alten Recht dargelegte weiter zum Ende der Befristung.

Zeitmietverträge werden häufig auch als Staffel- oder Indexmietvertrag abgeschlossen.

Staffelmietvertrag

Schriftlicher Mietvertrag, in dem nicht nur die Anfangsmiete, sondern auch die zukünftigen jährlichen Mietsteigerungen festgelegt werden. Die jeweilige Endsumme oder der jährliche Erhöhungsbetrag muss im Vertrag stehen.

Das Kündigungsrecht des Mieters kann bei Staffelmietverträgen für längstens 4 Jahre beschränkt werden.

Indexmietvertrag

Schriftlicher Mietvertrag, in dem nicht nur die Anfangsmiete festgelegt wird, sondern auch die Frage, wie die Miete in den nächsten Jahren steigen wird. Der Mietpreis wird hier gekoppelt an einen Preisindex für allgemeine Lebenshaltung des Statistischen Bundesamtes.

Noch ein Tipp:

Lassen Sie sich vor Unterschrift unter einen neuen Vertrag beraten.