

## 2 Worauf ist bei Abschluss des Mietvertrags zu achten?

### 2.1 Wohnraummietvertrag

Grundsätzlich können vertragliche Vereinbarungen von den Vertragsparteien frei ausgehandelt werden, sofern nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen (s. hierzu im Einzelnen Mietvertrag § 17. Sonstige Vereinbarungen). Strengere Regeln gelten, wenn die Vereinbarung bereits vorformuliert, das heißt nicht zur Disposition gestellt und dem Vertragspartner, zum Beispiel in Form eines Formularmietvertrags, zur Unterschrift vorgelegt wird. Derartige vorformulierten Klauseln stellen „Geschäftsbedingungen“ im Sinne der §§ 305 ff. BGB (bis 31.12.2001: AGBG) dar, zu denen sich nach In-Kraft-Treten des AGBG am 1.4.1977 eine umfangreiche Rechtsprechung entwickelt hat. Seither wurden zahlreiche Klauseln aus unterschiedlichen Vordrucken, die von Vermietern und Hausverwaltungen jahrzehntelang unbeanstandet verwendet wurden, für unwirksam erklärt.

Vertragliche Vereinbarungen sind frei aushandelbar

#### Achtung

Beim Abschluss eines Mietvertrags ist es daher von größter Wichtigkeit, nur solche Formulare und Anlagen zu verwenden, deren Inhalt den Vorschriften der §§ 305 ff. BGB (bis 31.12.2001: AGBG) und der hierzu ergangenen Rechtsprechung genügt. Dem Vermieter können erhebliche wirtschaftliche Nachteile drohen, wenn sich während eines Prozesses herausstellt, dass eine bestimmte Klausel im Mietvertrag unwirksam ist und die erhobenen Ansprüche nicht stützen kann.

Trotz der umfangreichen Rechtsprechung sind leider immer noch zahlreiche Formularmietverträge im Handel, die eine Vielzahl von Klauseln enthalten, die von der Rechtsprechung längst für unwirksam erklärt worden sind. Solche Klauseln spiegeln dem Vermieter oftmals weit gehende Rechte vor, die tatsächlich aber nicht bestehen

Formular sorgfältig prüfen

und im Streitfall daher nicht durchsetzbar sind. Die Rechtsprechung lehnt es grundsätzlich auch ab, eine zu weit gehende und daher unwirksame Klausel durch Reduzierung des Inhalts auf ein zulässiges Maß zurückzuführen (Verbot der geltungserhaltenden Reduktion einer Formulklausel). Die Klausel wird daher insgesamt für ungültig erklärt und durch die gesetzliche Regelung ersetzt (§ 306 Abs. 2 BGB). Diese Rechtsfolge kann für den Vermieter zu erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen führen.

#### Beispiel

Eine Klausel über die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen sieht einen Renovierungsturnus von drei Jahren für sämtliche Räume vor. Diese Fristen sind zu kurz bemessen, da der Renovierungsturnus nach ständiger Rechtsprechung nur für Küchen, Bäder und Duschräume drei Jahre, für die Wohn- und Schlafräume aber mindestens fünf Jahre und für die sonstigen Räume mindestens sieben Jahre betragen muss.

Unwirksame  
Klausel

Wegen des Verbots der geltungserhaltenden Reduktion führt die Rechtsprechung diese Klausel nicht etwa auf einen zulässigen Inhalt, das heißt auf die zulässigen Renovierungsfristen von drei, fünf und sieben Jahren zurück, sondern erklärt die Klausel insgesamt für unwirksam. Dadurch tritt gemäß § 306 Abs. 2 BGB die gesetzliche Regelung des § 535 BGB an die Stelle der unwirksamen Klausel. Danach ist jedoch nicht der Mieter, sondern der Vermieter verpflichtet, die Mietsache in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten. Die Abweichung von den von der Rechtsprechung festgelegten Renovierungsfristen hat für den Vermieter somit die wirtschaftlich nachteilige Rechtsfolge, dass der Mieter zu keinerlei Schönheitsreparaturen verpflichtet ist.

Zu beachten ist ferner, dass auch eine für sich allein wirksame Klausel durch Aufnahme einer weiteren Klausel unwirksam werden kann.

#### Beispiel

Eine Renovierungsklausel mit zulässigen Renovierungsfristen wird durch eine Klausel ergänzt, wonach der Mieter auch bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist.

Diese Ergänzung führt nach Auffassung der Rechtsprechung zu einem „Summierungseffekt“, der den Mieter unangemessen benachteiligt. Dies hat zur Folge, dass in einem solchen Fall auch die – für sich allein – wirksame Klausel ungültig wird und der Mieter zu keinerlei Schönheitsreparaturen verpflichtet ist – weder während der Dauer noch bei Beendigung des Mietverhältnisses (BGH, Urteil v. 25.6.2003, VII ZR 335/02, WuM 2003, 561; Beschluss v. 2.12.1992, NJW 1993, 532). An diesem Beispiel wird deutlich, dass bei Abfassung eines Mietvertrags nicht nur die Wirksamkeit einzelner Klauseln zu prüfen ist, sondern ferner auch darauf geachtet werden muss, dass die Kombination mehrerer Klauseln nicht zur Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen führt.

Kombination  
mehrerer  
Klauseln

Anhand des nachfolgend erläuterten Vertragsmusters werden Möglichkeiten der Vertragsgestaltung aufgezeigt, die nach dem derzeitigen Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung den Anforderungen der §§ 305 ff. BGB genügen und daher auch für eine mehrfache Verwendung geeignet sind.

Ein weiteres Muster eines Mietvertrags finden Sie auf der beiliegenden CD-ROM.



#### Muster: Mietvertrag für Wohnraum

<b>Mietvertrag für Mietverhältnisse über Wohnraum</b>	
Zwischen .....	..... als Vermieter
und Herrn/Frau .....	..... als Mieter
wird folgender Mietvertrag geschlossen. <sup>1)</sup>	
<sup>1)</sup> Als Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Vertragsparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen.	

### 2.1.1 Die Parteien des Mietvertrags

Die Parteien eines Mietvertrags werden ausschließlich durch die Benennung im Mietvertrag festgelegt. Andere als die im Mietvertrag

Wer ist Vertragspartner?

Genauere Bezeichnung der Vertragspartner

benannten Personen werden nicht Vertragspartner, selbst wenn sie – auf der Vermieterseite – Miteigentümer der Wohnung sind oder – auf der Mieterseite – in den Mieträumen wohnen.

Für beide Parteien ist die genaue Bezeichnung der Vertragspartner von größter Wichtigkeit, da Unklarheiten über den Vertragspartner in der Praxis oftmals dazu führen, dass Willenserklärungen (zum Beispiel Mieterhöhungen, Kündigungen), Mahnbescheide oder Klagen an eine Person adressiert werden, die tatsächlich nicht Vertragspartner ist und die Klage daher unter Auferlegung der Verfahrenskosten abgewiesen wird, unabhängig davon, ob die erhobenen Ansprüche begründet wären. Der Betreiber des Verfahrens erleidet dadurch nicht nur finanzielle Nachteile, sondern auch erhebliche Zeitverluste.

Unklarheiten über den Vertragspartner entstehen in der Praxis oftmals schon dadurch, dass Parteien, die im Rubrum des Mietvertrags genannt wurden, den Mietvertrag nicht unterschrieben haben oder umgekehrt Unterschriften von Personen vorliegen, die im Rubrum nicht bezeichnet sind. Der Mietvertrag sollte daher von allen, aber auch nur von den im Rubrum benannten Personen unterschrieben werden.

#### **Welche Personen sollen in das Rubrum des Mietvertrags aufgenommen werden?**

Unproblematisch ist dies, wenn sowohl auf der Seite des Vermieters als auch auf der Seite des Mieters nur eine Person infrage kommt, zum Beispiel weil die Wohnung im Alleineigentum einer Person steht bzw. der Mieter alleine in die Wohnung einziehen will. Besteht allerdings ein dingliches Recht, das heißt ein im Grundbuch eingetragenes Recht eines Dritten an der Wohnung (zum Beispiel Nießbrauch, Wohnrecht), stellt sich die Frage, ob der Eigentümer oder der dinglich Berechtigte Vermieter ist.

Sonderfälle

Beim Nießbrauch, der oftmals vereinbart wird, wenn Grundeigentum von den Eltern auf die Kinder im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen wird, ist nicht der Eigentümer, sondern der Nießbraucher Vermieter, sodass der Mietvertrag vom Nießbraucher abzuschließen ist. Gleiches gilt für den Erbbauberechtigten. Dagegen ist der Inhaber eines dinglichen Wohnungsrechts (§ 1093 BGB)

grundsätzlich nicht zur Vermietung berechtigt. Als Vermieter ist somit der im Grundbuch eingetragene Eigentümer der Wohnung zu bezeichnen.

Nachlass-, Insolvenz- und Zwangsverwalter schließen Mietverträge im eigenen Namen ab, haften jedoch nicht mit dem eigenen, sondern nur mit dem verwalteten Vermögen. Gleiches gilt für den Testamentsvollstrecker, der jedoch auch als Stellvertreter für den bzw. die Erben handeln kann. Dagegen handelt der Nachlasspfleger als Vertreter unbekannter Erben.

Wird der Mietvertrag von einer mit der Hausverwaltung beauftragten Person abgeschlossen, sollte der Verwalter seine Stellung als Vertreter des Eigentümers offen legen, da er andernfalls Gefahr läuft, selbst als Vertragspartner behandelt zu werden (vgl. LG Berlin, WuM 1987, 49, wonach die Angabe des Verwalters mit dem Zusatz „Hausverwaltung“ im Rubrum des Mietvertrags nicht zu der Annahme zwingt, dass der Hausverwalter den Mietvertrag als Vertreter des Eigentümers für diesen abgeschlossen hat).

Mit Hausverwaltung beauftragte Person

Überträgt der Eigentümer die Vermietung einer Wohnung einem gewerblichen Hausverwalter mit dem Recht zum Abschluss von Mietverträgen, ist der Mieter im Fall der Beendigung des Verwaltervertrags von einem rechtlosen Zustand bedroht. § 565 BGB, der dies bei einem gewerblichen Zwischenmietverhältnis durch Anordnung des gesetzlichen Übergangs des Mietverhältnisses auf den Eigentümer vermeiden soll, ist nicht anwendbar, wenn der Hausverwalter zum Abschluss des Mietvertrags im Namen des Eigentümers bevollmächtigt war, dann aber der Mietvertrag – infolge Versehens oder einer Eigenmächtigkeit des Hausverwalters – in eigenem Namen abgeschlossen worden ist (KG Berlin, negativer Rechtsentscheid vom 15.6.2000, AZ.: 16 RE-Miet 9892/99, DWW 2000, 228).

Kommen als Vertragspartner mehrere Personen infrage, zum Beispiel weil die Wohnung im Eigentum mehrerer steht (Eigentümer-, Erbengemeinschaft) oder in die Wohnung mehrere Personen einziehen wollen (Ehegatten, eheähnliche Gemeinschaft, Lebenspartnerschaft, Wohngemeinschaften), sollte Folgendes beachtet werden: Bei einer Personenmehrheit auf der Vermieterseite sollten alle an der Gemeinschaft (zum Beispiel Erbengemeinschaft oder BGB-Gesellschaft) Beteiligten mit ihren Vor- und Nachnamen in den

Personenmehrheit

Mehrere Personen als Vermieter

Gefahr für Bestand des Mietverhältnisses

Mietvertrag aufgenommen werden. Bezeichnungen wie Erbengemeinschaft X oder Grundstücksgemeinschaft Y und Ähnliches sollten vermieden werden, weil sich dadurch Unklarheiten über die Vertragspartner, insbesondere bei einem Parteienwechsel innerhalb der Gemeinschaft oder Gesellschaft, ergeben können (vgl. KG Berlin, GE 1996, 923). Ein Mitglied einer Gemeinschaft bzw. Gesellschaft kann den Mietvertrag auch in Vertretung eines anderen (zum Beispiel auswärts wohnenden) Mitglieds mit unterzeichnen, jedoch sollte die Stellvertretung aus einem Vertretungsvermerk ersichtlich sein.

Unklarheiten können ferner den Bestand des Mietverhältnisses gefährden. Sind zum Beispiel im Rubrum des Mietvertrags zwei Personen als Vermieter genannt, unterschreibt aber nur einer den Mietvertrag, ist die für einen längerfristigen Mietvertrag erforderliche Schriftform gemäß § 550 BGB jedenfalls dann nicht gewahrt, wenn die Vollmacht des Unterzeichners nicht aus objektiven, außerhalb der Urkunde liegenden Umständen hervorgeht (OLG Rostock, Urteil v. 25.9.2000, AZ.: 3 U 75/99, ZMR 2001, 29). Dies hat zur Folge, dass ein auf bestimmte Dauer abgeschlossener Mietvertrag als auf unbestimmte Dauer geschlossen gilt und somit auch während der Laufzeit (frühestens zum Schluss des ersten Jahres) ordentlich gekündigt werden kann.

#### **Achtung**

Ein Mietvertrag, der nur mit einem Beteiligten einer Eigentümergemeinschaft abgeschlossen wird, ist zwar voll wirksam, bindet aber die übrigen Miteigentümer nicht. Diesen steht es frei, ob sie den Abschluss des Mietvertrags genehmigen und damit auch die Vermieterstellung erlangen oder ob sie von dem Mieter die Herausgabe der Wohnung verlangen, da der Mieter ihnen gegenüber kein Recht zum Besitz hat. In diesem Fall drohen dem Vermieter jedoch erhebliche Schadensersatzansprüche, da er den Mietvertrag gegenüber dem Mieter dann nicht mehr erfüllen kann.

Abschluss des Mietvertrags ist Verwaltungsmaßnahme

Bei einer Vermietergemeinschaft stellt der Abschluss eines Mietvertrags eine Verwaltungsmaßnahme im Sinne der §§ 709, 744, 2038 BGB dar, über die durch Mehrheitsbeschluss entschieden werden kann. Dieser hat auch Außenwirkung, sodass die Mehrheit die überstimmte Minderheit bei Abschluss des Mietvertrags vertreten kann und die Mehrheit nicht zuerst gegen die Minderheit auf Mitwirkung zum Vertragsabschluss klagen muss (BGHZ 1956, 47 ff.).

Bei einer Personenmehrheit auf der Mieterseite ist dem Vermieter aus haftungsrechtlichen Gründen grundsätzlich zu empfehlen, den Mietvertrag mit allen Personen abzuschließen, die in die Wohnung einziehen wollen. Dies hat für den Vermieter den Vorteil, dass in diesem Fall alle Personen als Gesamtschuldner für sämtliche Verbindlichkeiten in voller Höhe haften und sich das Pfandrecht des Vermieters auf alle in die Wohnung eingebrachten Sachen erstreckt.

Mehrere Personen als Mieter

Wird der Mietvertrag dagegen nur mit einer Person abgeschlossen, ist der Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen dennoch verpflichtet, der Aufnahme weiterer Personen zuzustimmen. Diese kann er aber trotzdem nicht haftbar machen, wenn nach dem Auszug aus der Wohnung Schäden hinterlassen werden, zu deren Behebung die Kautions nicht ausreicht, und wenn der Mieter nicht mehr zahlungsfähig ist.

#### Tipp

Ferner kann es für den Vermieter auch aus prozessualen Gründen vorteilhaft sein, wenn der Mietvertrag mit allen in der Wohnung lebenden Personen geschlossen wurde. In gerichtlichen Verfahren sind diese dann Partei und können somit nicht als Zeugen zugunsten des Mieters aussagen, wenn es zum Beispiel um den Nachweis einer angeblich mündlich getroffenen Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter geht.

Scheidet ein Mieter aus dem Mietverhältnis aus und/oder tritt ein anderer bzw. zusätzlicher Mieter in das Mietverhältnis ein, sollte ein entsprechender schriftlicher Nachtrag zum Mietvertrag angefertigt und von allen unterschrieben werden (siehe hierzu das Muster unter 11.8 Parteiwechsel).

Der Auszug von einem von mehreren Mietern aus der Wohnung und der Einzug einer anderen Person anstelle dieses Mieters hat auf das Mietverhältnis grundsätzlich keinen Einfluss, das heißt, der aus der Wohnung ausgezogene Mieter bleibt Vertragspartner; die neu eingezogene Person wird nicht Vertragspartner. Eine Ausnahme besteht bei Vermietung an eine Wohngemeinschaft. In diesem Fall nimmt die Rechtsprechung unter bestimmten Voraussetzungen an, dass das Auswechseln von Mitgliedern der Wohnungsgemeinschaft im Zweifel, das heißt beim Fehlen anderweitiger Vereinbarungen,

Grundsätzlich sollen alle den Mietvertrag unterschreiben

Vertragsinhalt ist mit der Folge, dass die ausscheidende Person einen Anspruch auf Entlassung und die eintretende Person einen Anspruch auf Aufnahme in den Mietvertrag hat (vgl. zum Beispiel LG Hamburg, WuM 1985, 82; LG Freiburg, WuM 1985, 84; LG Braunschweig, WuM 1982, 188). Ist dieses Ergebnis nicht erwünscht, sollte durch eine zusätzliche Vereinbarung (zum Beispiel unter „Sonstige Vereinbarungen“) klargestellt werden, dass bei einem Wechsel von Mitgliedern innerhalb der Wohngemeinschaft kein Anspruch auf Abänderung des Mietvertrags besteht.

Ausnahmen

Von einem Vertragsabschluss mit allen in die Wohnung einziehenden Personen kann bzw. sollte abgesehen werden, wenn dies für den Vermieter keinen haftungsrechtlichen Vorteil bringt, zum Beispiel weil der miteinziehende Partner einkommens- und vermögenslos ist, dem Vermieter aus sonstigen, zum Beispiel persönlichen Gründen nicht zugesagt oder absehbar ist, dass die Lebensgemeinschaft nur von kurzer Dauer sein wird. In diesen Fällen kann die Aufnahme des Partners in den Mietvertrag nachteilig sein, da dieser dann nach Auszug des Mieters in der Wohnung verbleiben und unter Umständen auch von seinem (unter bestimmten Voraussetzungen bestehenden) Recht Gebrauch machen kann, einen anderen Partner in die Wohnung aufzunehmen. Dies hat zur Folge, dass die Räume letztlich von Personen bewohnt werden, die nicht dem Willen des Vermieters entsprechen. Wäre der Mietvertrag dagegen nur mit dem vom Vermieter ausgewählten Mieter abgeschlossen worden, könnte dieser bei Beendigung der Lebensgemeinschaft das Mietverhältnis kündigen. Der Partner muss dann die Wohnung räumen, da er nicht Vertragspartner des Vermieters ist und daher kein eigenständiges Recht zum Besitz hat.

Vor- und Nachteile sorgfältig abwägen

Die Entscheidung, ob der Mietvertrag nur mit einem oder mit allen in die Räume einziehenden Personen abgeschlossen wird, bedarf daher einer sorgfältigen Abwägung der geschilderten Vor- und Nachteile und ist anhand der konkreten Umstände des Einzelfalles zu treffen.



## 2.1.2 Die Mieträume

### Muster: Mietvertrag für Wohnraum

<b>§ 1. Mieträume</b>	
(1)	Vermietet werden in dem Haus Nr. .... an der/am ..... Straße/Platz in ..... folgende Räume: Die Wohnung im Vorderh. – Mittelgeb. – Seitengeb. – Rückgeb. ....ten Stock, re. – li. – mi. – Whg.-Nr.: ..... bestehend aus .... Zimmer(n), .... Küche, .... Kammer(n), .... Bad/WC, .... WC, .... Keller(anteil), .... Speicher(anteil), ..... zum Zwecke der Benützung als Woh- nung, dazu folgende zu anderen als Wohnzwecken dienende Räume und Flä- chen (z. B. Garage, Stellplatz) ..... zur Benützung als .....
(2)	Der Mieter ist berechtigt, Wasch- und Trockenraum gemäß der Hausordnung mitzubেনutzen.
(3)	Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit folgende Schlüssel ausge- händigt: .....

Die Mieträume sind im Mietvertrag vollständig anzuführen. Dies gilt insbesondere auch für mitvermietete Nebenräume, zum Beispiel Keller-, Speicherabteile, Hobbyräume, Gartenanteile und Ähnliches. Nachdem in der Praxis häufig Streit darüber entsteht, ob und in welchem Umfang solche Nebenräume und -flächen mitvermietet sind, empfiehlt es sich, diese möglichst genau zu bezeichnen und deren Lage und Umfang gegebenenfalls anhand einer dem Mietvertrag beizufügenden Skizze festzulegen. Werden dem Mieter bestimmte Räumlichkeiten nur zur Mitbenutzung überlassen (zum Beispiel gemeinschaftliche Wasch- oder Trockenräume), sollte auch dies schriftlich fixiert werden. Gleiches gilt, wenn Räume oder Flächen widerruflich überlassen werden sollen.

Sofern auch andere, nicht zu Wohnzwecken dienende Räume überlassen werden (Garage, Stellplatz), sollten Art und Umfang des vertragsgemäßen Gebrauchs ebenfalls schriftlich festgelegt werden. Eine Garage wird in der Regel zur Benutzung als „Abstellplatz für einen Pkw“ überlassen. Damit ist klargestellt, dass deren Nutzung als

Art und Umfang  
des vertragsge-  
mäßigen  
Gebrauchs

Werkstatt oder zur ausschließlichen Lagerung von Gerümpel nicht vertragsgemäß ist.

Bei Überlassung einer Garage bzw. eines Stellplatzes muss vorab auch entschieden werden, ob die Garage als (untrennbarer) Bestandteil des Wohnraummietvertrags oder rechtlich selbstständig durch Abschluss eines eigenständigen Garagenmietvertrags vermietet werden soll.

Separater  
Garagenmiet-  
vertrag?

Wird die Garage unter den Mieträumen des Wohnraummietvertrags angeführt, entsteht ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnung und Garage mit der Folge, dass sich der für die Wohnung bestehende Kündigungsschutz auch auf die Garage erstreckt. Die separate Ausweisung der Miete für die Garage ändert daran nichts. In diesem Fall kann die Garage weder vom Vermieter noch vom Mieter separat, sondern nur zusammen mit der Wohnung gekündigt werden. Auch die für die Garage vereinbarte Miete kann nur im Rahmen einer Mieterhöhung für die Wohnung angehoben werden.

Wenn diese Rechtsfolgen nicht erwünscht sind, sollte die Garage im Wohnraummietvertrag keine Erwähnung finden und ein zusätzlicher Garagenmietvertrag abgeschlossen werden, in dem die rechtliche und wirtschaftliche Selbstständigkeit der Garagenvermietung zum Ausdruck kommt (s. 2.3). In diesem Fall kann die Garage unabhängig vom Bestand des Wohnraummietverhältnisses gekündigt und dementsprechend auch die Miete separat im Wege einer Änderungskündigung erhöht werden.

Zu bedenken bleibt, dass bei dieser Alternative auch der Mieter zur selbstständigen Kündigung der Garage berechtigt ist und der Vermieter in Gebieten mit geringer Nachfrage nach Garagen/Stellplätzen damit rechnen muss, dass er die vom Mieter gekündigte Garage ohne die dazugehörige Wohnung nicht neu vermieten kann. Vor der Entscheidung für eine bestimmte Vertragsgestaltung sollten daher die jeweiligen Vor- und Nachteile sehr sorgfältig abgewogen werden.