

2.3.2 Vorlage einer Vorvermieterbescheinigung

Die Frage nach früheren Wohnverhältnissen des Mieters ist grundsätzlich unzulässig. Das gilt auch für deren Dauer und dem Grund der Beendigung des Mietverhältnisses. Bestehen allerdings noch berechnete und noch offene Mietzinsverpflichtungen aus einem früheren Mietverhältnis, so hat der Mietinteressent diese auf entsprechende Nachfrage wahrheitsgemäß offenzulegen.

Durch eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung seines bisherigen Vermieters kann der Mietinteressent nachweisen, dass er aus dem früheren Mietverhältnis keine Schulden hat. Kann der Mietinteressent eine solche Bescheinigung seines derzeitigen Vermieters vorlegen, spricht das für ihn.

Ausfüllhilfen:

Keine Pflicht des Mieters zur Vorlage: Weil der Vermieter laut Bundesgerichtshof nicht verpflichtet ist, seinem bisherigen Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses über die Erteilung einer Quittung über die vom Mieter empfangenen Mietzahlungen hinaus eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung zu erteilen, kann der Vermieter vom Mietinteressenten nicht die Vorlage einer entsprechenden Vermieterbescheinigung verlangen. Als Vermieter sollten Sie die Bescheinigung also nicht zur Bedingung machen.

Einholung von Auskünften beim Vorvermieter: Ist Ihnen der Vorvermieter bekannt, haben Sie auch die Möglichkeit, diesen anzurufen und persönlich Auskünfte über den Mietinteressenten einzuholen. Allerdings ist auf Vermieter-Solidarität nur bedingt Verlass. So besteht die Gefahr, dass der Vorvermieter die Karten nicht auf den Tisch legen will und seinen Mieter weglobt, wenn er diesen loswerden will.

[Download als [PDF](#) oder [Textdatei](#)]

Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Der/die Mieter _____ (Name),

bisher wohnhaft in _____ (Straße, Ort),

- ist/sind den Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietverhältnis immer vollständig und fristgerecht nach gekommen. Es bestehen keine Mietschulden.
- hat/haben noch Schulden aus dem Mietverhältnis in Höhe von _____ Euro. Hierüber wurde folgende Zahlungsvereinbarung getroffen: _____
- hat/haben noch Schulden aus dem Mietverhältnis in Höhe von _____ Euro. Über die Rückzahlung wurde noch keine Zahlungsvereinbarung getroffen.

_____, den _____

(Unterschrift)

2.4 Abschluss des Mietvertrags

Ein Mietvertrag ist zustande gekommen, wenn sich Vermieter und Mieter über den Mietgegenstand (Wohnung), die zu zahlende Miete und den Beginn des Mietverhältnisses einig sind. Der Vertrag kann auch mündlich abgeschlossen werden. In diesem Fall richtet sich das Mietverhältnis – wenn nicht etwas anderes vereinbart ist – nach den gesetzlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB).

- !** **Tipp:** Als Vermieter sollten Sie unbedingt einen schriftlichen Mietvertrag abschließen, andernfalls könnte es im Einzelfall schwierig sein, von den Regelungen des BGB abweichende Vereinbarungen zu beweisen. Vor allem aber verzichten Sie bei einem mündlichen Mietvertrag auf die Möglichkeiten, Betriebskosten, fällige Schönheitsreparaturen, die Kosten für Kleinreparaturen oder eine Renovierung beim Auszug auf den Mieter abzuwälzen. Ein mündlicher Mietvertrag verschlechtert wesentlich Ihre Rechtsstellung im Mietverhältnis.

2.4.1 Inhalt des Mietvertrags

Folgende Regelungen sollte der schriftliche Mietvertrag enthalten:

Checkliste: Inhalt des Mietvertrags

- Vertragsparteien (alle Personen, die in die Wohnung einziehen wollen, sollten angegeben werden).
- Bezeichnung der Wohnung mit Aufzählung der gemieteten Räume.
- Wohnungsgröße.
- Mögliche Benutzung von Gemeinschaftsräumen (z.B. Fahrradraum, Trockenraum, Gartennutzung).
- Beginn des Mietverhältnisses.
- Gegenstände, die dem Mieter bei Wohnungsübergabe ausgehändigt werden (z.B. Schlüssel, Anschlusskabel etc.).
- Mietdauer und Kündigungsfristen.
- Miethöhe ohne Betriebskosten, Fälligkeit, Kontoangabe.
- Festlegung der Betriebskostenvorauszahlungen.

- Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter.
- Mietsicherheit.
- Regelungen zur Untervermietung.
- Regelungen zur Tierhaltung.
- Regelungen zur gewerblichen Nutzung.
- Regelungen zur Instandhaltung (Ausbesserungen, bauliche Veränderungen der Wohnung).
- Kleinreparaturklausel.
- Regelungen zu Schönheitsreparaturen, die der Mieter durchzuführen hat.
- Regelungen zum Betreten der Mieträume durch Vermieter.
- Modalitäten zur Rückgabe der Wohnung.
- Unterschriften aller Vermieter und Mieter.

! **Tipp:** Nehmen Sie sich für die Gestaltung des Mietvertrags ausreichend Zeit. Das gesetzliche Mietrecht will in erster Linie den Mieter schützen. Lücken, Ungenauigkeiten und Unklarheiten im Mietvertrag gehen regelmäßig zulasten des Vermieters.

Grundlage des Wohnungsmietverhältnisses kann ein Formularymietvertrag oder eine Individualvereinbarung sein.

- Im Regelfall werden Mietverhältnisse auf der Grundlage von Formularymietverträgen abgeschlossen. Dabei wird der Inhalt des Vertrags nicht individuell ausgehandelt, sondern in Form von vorformulierten Verträgen (z.B. vorgedruckte Vertragstexte von Verlagen, Haus- und Grundbesitzervereinen oder Mietervereinen) einseitig, in der Regel vom Vermieter, gestellt. Deshalb werden entsprechende mietvertragliche Regelungen auch als allgemeine Geschäftsbedingungen betrachtet, die den inhaltlichen Anforderungen des BGB genügen müssen. Insbesondere dürfen die einzelnen Vereinbarungen den Mieter nicht unangemessen benachteiligen. Andernfalls ist die entsprechende Regelung unwirksam mit der Folge, dass an ihre Stelle die gesetzliche Regelung tritt.

- Im Gegensatz zum Formularmietvertrag enthält eine Individualvereinbarung zwischen Vermieter und Mieter frei ausgehandelte Vertragsinhalte, bei denen beide Partner eine gleichrangige Verhandlungsposition haben. Während eine Formulklausel im Mietvertrag bereits dann unwirksam ist, wenn sie den Mieter nach Treu und Glauben unangemessen benachteiligt, ist eine individuell ausgehandelte mietvertragliche Regelung erst dann nichtig, wenn sie gegen zwingende gesetzliche Regelungen verstößt oder sittenwidrig ist.

Achtung: Eine Individualvereinbarung setzt voraus, dass Sie als Vermieter zu Verhandlungen über den Inhalt des Mietvertrags bereit sind und dies auch dem Mieter unzweideutig erklären. Sie müssen den Inhalt des Mietvertrags zur Disposition stellen und dem Mieter die Möglichkeit einräumen, den Inhalt der Vertragsbedingungen zu beeinflussen.

2.4.2 Vermieterfreundliche Regelungen

Bei der Vermietung von Wohnraum werden Vermieter in erster Linie ihre Interessen verfolgen und den Mietvertrag vermietlerfreundlich gestalten wollen. In diesem Zusammenhang gilt es allerdings Folgendes zu beachten:

- Viele gesetzliche Vorschriften im Mietrecht stellen zwingendes Recht dar, von dem weder durch einen Formularmietvertrag noch durch eine Individualvereinbarung abgewichen werden darf.
- Bei mietvertraglichen Regelungen in einem Formularmietvertrag ist zudem zu berücksichtigen, dass diese den Mieter nicht unangemessen benachteiligen dürfen. Andernfalls ist die entsprechende Regelung unwirksam.

Unabhängig davon besteht für den Vermieter Raum, im Wohnungsmietvertrag eine für ihn gegenüber dem gesetzlichen Mietrecht günstigere Rechtslage zu schaffen.

Checkliste: Vermieterfreundliche Regelungen im Mietvertrag

Befristung des Mietvertrags

Im Regelfall ist der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Unter bestimmten Voraussetzungen, wenn etwa der Vermieter beabsichtigt, die Wohnung später selbst oder für seine Kinder zu nutzen, kann der Mietvertrag