

Mietvertrag über Wohnraum

Vorbemerkungen

1. Der Wohnraum-Mietvertrag unterliegt relativ strengen gesetzlichen Grenzen, denn meist können keine Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters getroffen werden. In den Fällen, in denen dies zugunsten des Vermieters möglich ist, sollte keineswegs „der Bogen überspannt werden“, denn die mieterfreundliche Rechtsprechung hat nicht selten derartige Vereinbarungen verworfen. Um eine relative Sicherheit zu erlangen, wird durchaus empfohlen, das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes zur Hand zu nehmen.
2. Es wird Kenntnis über die folgenden gesetzlichen Regelungen im BGB empfohlen:
 - §§ 535 - 548 Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse (die gleichermaßen für Wohnraum-, als auch für Gewerberaum-Mietverträge gelten)
 - §§ 549 - 577a Mietverhältnisse über Wohnraum

Die Aktualität des Mietvertrages

Verwender von Mietverträgen wünschen sich Verträge, die der Rechtsprechung Stand halten, auch nach Vertragsabschluss. Der Wunsch ist verständlich, jedoch nicht realistisch.

Erinnern Sie sich an die qualvollen vergangenen fast 10 Jahre, in denen der BGH vielfach, zuweilen Kopfschütteln auslösende Urteile, wie z.B. von Spielplätzen ausgehender Lärm, Eigenbedarfskündigung, Untervermietung, Tierhaltung, farbigen Tapetenanstrichen, massives Rauchen usw. fällte? In allen Fällen wurden bestehende Vertragsklauseln als nicht wirksam angesehen, womit sie rückwirkend nicht mehr wirksam waren, zum Teil mit verheerenden Folgen für Vermieter.

Vor Gericht und auf hoher See ...

Im März 2015 „schlug“ der BGH wieder einmal zu. Es betraf - man mag es kaum mehr glauben – das Thema der Schönheitsreparaturen in Verbindung mit der Frage der Renovierungspflicht bei unrenoviert übergebenen Wohnungen und der Fristenregelung. Wieder werden Vermieter in Unsicherheiten gestürzt. Klärungen erfolgen erst wieder in jahrelangen rechtlichen Auseinandersetzungen. Bis dahin besteht wieder Rechtsunsicherheit. Lesen Sie hierzu auch den Artikel „Der qualvolle Tod der Schönheitsreparaturklausel“:

<http://www.lto.de/recht/hintergruende/h/bgh-urteil-viii-zr-185-14-und-viii-zr-242-13-schoenheitsreparaturen/>

Empfehlung

Wie Sie den kurzen Erläuterungen entnehmen können, ist die Mietrechtsprechung derart in Bewegung, dass es kaum mehr möglich ist, einen „aktuellen“ Mietvertrag anzubieten. Es sei denn, man würde tagtäglich keinen anderen Aufgaben nachgehen. Doch es gibt eine Lösung: Für meist nur wenige Euro bieten die Haus- und Grundbesitzervereine Online-Mietverträge an, die, soweit es ir-

gendwie geht, aktuell sind. Deren Verwendung empfehlen wir Ihnen, auch wenn Sie hier mit der Tatsache leben müssen, dass die Urteile von heute noch nicht in die Verträge von gestern eingearbeitet werden konnten.

Bezugsquellen

Diese Bezugsquellen können wir Ihnen z.B. empfehlen:

http://www.haus-und-grund-vertrag.de/?ov_id=HGBAD054A

Die Kosten liegen zwischen 6,00 und 10,00 €. BVFI-Business-Mitglieder erhalten Sonderkonditionen.

Eine weitere nicht von vorneherein abzulehnende Alternative sind auch die Mietverträge des Deutschen Mieterbundes. Der große Vorteil liegt darin, dass bei Differenzen zwischen Vermieter und Mieter, die auf Vertragsauslegungen beruhen, der Mieterverein kaum gegen die Inhalte seines eigenen Mietvertrages opponieren kann. Deshalb hier die Bezugsquelle:

<http://www.mieterbund.de/service/mietvertrag.html>

Der Vertrag kann kostenlos als PDF downgeloaded werden.

Rechtlicher Hinweis

Diese Vorschläge wurden nach bestem Wissen erstellt. Sie ersetzen aber keine Beratung für den Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden. Bitte wägen Sie sorgfältig ab, ob Sie sich an einen auf Abmahnungen spezialisierten Juristen oder Verbandsjuristen des BVFI wenden. Ebenso können Sie sich an die für Sie zuständige IHK wenden. Auf keinem Fall sollten Sie die gesetzte Frist ohne Reaktion verstreichen lassen.