

10 Knackpunkte in Mietverträgen

1. Prüfung der Übereinstimmung der Angaben zu den Mieträumen hinsichtlich Miethöhe, Vorauszahlungen für Betriebskosten, Größe, Beschaffenheit und mit dem Objekt zusammengehörige Sachen, z.B. Mobiliar, Keller, Garagenplatz, etc. Es ist schwer, entsprechende Abweichungen später geltend zu machen.
2. Wirksamkeit des Mietvertrags bezüglich Regelungen zur Staffelmiete oder Indexmiete in Hinblick auf Obergrenzen und Mietwucher. Erst unterschreiben und später auf Mietwucher klagen, ist keine gute Idee.
3. Laufzeit und Kündigungsfristen, ggf. Wirksamkeit von befristeten Mietverträgen oder Eigenbedarfs-Ankündigungen. Sonst wird aus einem befristeten Vertrag "aus Versehen" ein unbefristeter mit 3 Monaten Kündigungsfrist, ohne dass die Parteien das wollten.
4. Bei Paragraphen zu befristeten Laufzeiten oder befristetem Kündigungsausschluss: Einfügen einer sogenannten „Diplomatenklausel“ (außerordentliches Kündigungsrecht bei fremdbestimmtem Gang / Rückkehr ins Ausland).
5. Wirksamkeit der Regelungen des Mietvertrags zu Betriebskosten, Verteilungsmaßstab und zu zukünftigen Anpassungen sowie ausdrückliche Bezugnahme auf die Betriebskostenverordnung. Wer im Vertrag Betriebskosten zustimmt, die nicht in der Betriebskostenverordnung stehen, der muss sie auch zahlen.
6. Bereitstellungsmodalitäten und Aufbewahrung der Mietsicherheit, insbesondere der Barkaution durch den Vermieter als fremdes Vermögen. Sonst ist bei Insolvenz oder Pfändung des Vermieters die Kaution futsch.
7. Prüfung der Regelungen zu Instandhaltung und Kleinreparaturen durch den Mieter. Kleinreparaturen können bis 8% der Jahresmiete zu Lasten des Mieters gehen. Mehr als 200 Euro p.a. sind kaum statthaft, 150 Euro üblich.
8. Wirksamkeit / Nichtigkeit von Paragraphen zu den Schönheitsreparaturen. Nach Beobachtungen von Anders Consulting sind bis zu 50% der Mietverträge in dieser Hinsicht fehlerhaft und der Mieter ist oft zu gar keinen Schönheitsreparaturen verpflichtet. Das kann bei Auszug zu langwierigen Konflikten führen.
9. Detaillierte Prüfung der sogenannten sonstigen Vereinbarungen und deren Kompatibilität mit dem Rest des Vertrags und dem kodifizierten und gesprochenen Mietrecht. Viele Vermieter versuchen, über die Zusatzvereinbarungen den Mieterschutz auszuhebeln.

10. Zulässigkeit der Haltung von Haustieren, soweit erforderlich. Das heimliche Halten von Hund und Katze kann zur fristlosen Kündigung führen, selbst wenn das Tier niemanden belästigt oder keine Schäden anrichtet

Ersetzt keine Rechtsberatung. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Stand: Sommer 2024. Anders Consulting empfiehlt die Mitgliedschaft in einem Mieterverein