

Den Mietvertrag erstellen

Wenn Sie den passenden Mieter gefunden haben, kommt es darauf an, den Mietvertrag richtig abzuschließen. Wir haben dazu ein Formular vorbereitet, in dem alle wesentlichen Punkte erfasst sind.

Unser Mietvertragsformular erleichtert Ihnen den Abschluss des Mietvertrags. Es ist so konzipiert, dass es für möglichst viele Situationen zutrifft. Sie können es verwenden, wenn Sie eine Eigentumswohnung vermieten möchten, aber auch als Vermieter eines Einfamilienhauses, einer Doppelhaushälfte oder eines Mehrfamilienhauses. Achten Sie daher bitte immer darauf, das für Sie Passende anzukreuzen. Was für Ihr Mietverhältnis nicht zutrifft, sollten Sie streichen.

An verschiedenen Stellen können Sie zudem wählen, welche Regelung Sie bevorzugen. So können Sie zum Beispiel wählen, ob die Miete sich gemäß einer vereinbarten Staffel oder entsprechend dem Verbraucherpreisindex (Indexmiete) erhöhen soll oder ob Sie sich eine normale Mieterhöhung entsprechend der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete vorbehalten wollen. In den Ausfüllhinweisen zum Formular haben wir die Punkte, auf die es aus unserer Sicht ankommt, zusammengefasst. Wir weisen Sie auf solche Wahlmöglichkeiten ausdrücklich hin und erläutern die Unterschiede. Achten Sie bitte auch an solchen Stellen darauf, das für Sie Zutreffende anzukreuzen und das Nichtzutreffende zu streichen.

Vorsicht mit zusätzlichen Vereinbarungen

Beim Erstellen des Vertrags sollten Sie vorsichtig mit zusätzlichen Vereinbarungen oder Abänderungen sein. Unser Beispiel ist so formuliert, dass es Ihnen auf der Basis der derzeitigen Rechtsprechung die maximal

möglichen Rechte sichert. Wenn Sie im Vertragsformular Regelungen ohne rechtlichen Rat zu Ihrem scheinbaren Vorteil ändern, müssen Sie mit einer Unwirksamkeit der gesamten Regelung rechnen. Vereinbaren Sie zum Beispiel mit Ihrem Mieter, dass er zusätzlich zu den laufenden Schönheitsreparaturen bei der Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung in renoviertem Zustand zurückgeben muss, führt dies zur Unwirksamkeit der gesamten Regelung über die Schönheitsreparaturen.

Änderungen festhalten

Sollten Mieter auf der Änderung einzelner Klauseln bestehen und sich diese Änderungen nicht vermeiden lassen, sollten Sie sorgfältig dokumentieren, dass die Änderung auf Veranlassung der Mieter erfolgt ist. Heben Sie also bitte unbedingt den ursprünglichen Vertragsentwurf und den Schriftwechsel dazu auf.

Alle sonstigen Absprachen, die Sie mit dem Mieter getroffen haben, sollten im Mietvertrag festgehalten werden. Dies betrifft insbesondere Fragen zu Ein- und Umbauten durch den Mieter sowie Mängel der Mietsache, die der Mieter akzeptiert. Waren beispielsweise mögliche Beeinträchtigungen Gegenstand der Verhandlungen (wie etwa ein Bauvorhaben in der näheren Umgebung), sollte dies im schriftlichen Mietvertrag ebenfalls festgehalten werden.

Reicht der Platz im Formular nicht aus, sollten Sie eine zusätzliche Anlage erstellen und sie wie die anderen Anlagen, die wir im

Formular vorgesehen haben, fest mit dem Vertrag verbinden (siehe „Anlagen zum Mietvertrag“, S. 36).

Den Vertrag kopieren

Wir bieten Ihnen im Formularteil zwei Ausfertigungen des Mietvertragsformulars für den Fall, dass Sie sich verschreiben oder zwei Wohnungen vermieten. Zusätzlich finden Sie das Formular unter test.de/formulare-vermieter auch online zum Ausfüllen.

Wir empfehlen, das Formular pro Mietverhältnis nur einmal auszufüllen und nicht eine Ausfertigung für den Mieter und eine für den Vermieter zu erstellen.

Streichen Sie am besten beim Ausfüllen des Vertragsformulars gleich alles, was nicht für Ihr Mietverhältnis zutrifft, damit es übersichtlicher wird. Dann gehen Sie das Formular mit Ihrem Mieter durch und kopieren die endgültige Fassung. So kommt es nicht zu Übertragungsfehlern. Achten Sie darauf, dass sämtliche Mieter und Vermieter das Original und die Kopie unterzeichnen.

Stellplatz oder Garage vermieten

Falls Sie einen Stellplatz oder eine Garage mitvermieten möchten, empfehlen wir, einen gesonderten Mietvertrag über den Stellplatz beziehungsweise die Garage abzuschließen. Sie finden ein speziell dafür entworfenes Formular G „Mietvertrag über Stellplatz/Garage“ im Serviceteil (siehe Übersicht auf S. 78/79).

AUSFÜLLHINWEIS



Formular B Mietvertrag

Trennen Sie das Formular am besten heraus und legen Sie es neben diese Ausfüllhinweise, wenn Sie den Mietvertrag erstellen.

Kopf des Mietvertragsformulars: Mietvertragsparteien

Achten Sie darauf, dass als Vermieter nur Personen aufgeführt werden, die Eigentümer des Mietobjekts sind. Auf Mieterseite sollten alle Personen aufgeführt werden, die Mieter werden sollen, zum Beispiel bei Paaren beide Partner. Je mehr Mieter Sie haben, umso größer ist Ihre Sicherheit, Ihre Forderungen aus dem Mietverhältnis durchsetzen zu können.

§ 1 Mietobjekt

Wir haben im Mietvertrag festgehalten, dass das Objekt nur zu Wohnzwecken genutzt werden darf. Wenn der Mieter eine teilgewerbliche Nutzung anstrebt, sollte dies entweder schon bei Vertragsbeginn vereinbart werden oder zumindest von Ihrer Zustimmung abhängig sein. Treffen Sie dazu Absprachen, sollten Sie diese in einer Anlage zum Mietvertrag festhalten.

Das Mietobjekt beschreiben. Der Mietgegenstand sollte genau beschrieben werden. Kreuzen Sie das Zutreffende an, beziehungsweise geben Sie an, wie viele Zimmer, Bäder etc. das Objekt umfasst. Kreuzen Sie insbesondere auch an, ob und wenn ja welcher Keller dem Mieter überlassen wird und welche Gemeinschaftseinrichtungen, Mietergärten und Bodenräume er nutzen oder mitnutzen kann.