

# Fallen beim Mietvertrag

## DIE QUAL DER WAHL BEIM MIETVERTRAG



Gerhard Englert steht ein wenig unter Druck: Für seine Wohnung hat er einen Mieter gefunden, aber was er mit dem Mietvertrag machen soll, das weiß er noch nicht. Gibt es da nicht neue Regelungen im Mietrecht? Oder aktuelle Gerichtsurteile, die er für die Gestaltung seines Mietvertrages kennen müsste? Kann er den Vertrag des vorherigen Mieters im Großen und Ganzen übernehmen oder muss er ihn abändern? Und an welchen Punkten müsste er das tun? Oder sollte Herr Englert der Einfachheit halber gleich einen neuen Formularmietvertrag im Schreibwarenladen kaufen? Oder sollte er sich lieber Zeit nehmen und den Mieter einziehen lassen, um dann in aller Ruhe den Mietvertrag vorzubereiten? Herr Englert ist ratlos. Doch in allen drei Fällen droht er in eine Falle zu geraten.

## Falle 14: Mieter ohne Mietvertrag

Es kommt immer wieder vor, dass Mieter einziehen, ohne dass ein schriftlicher Mietvertrag geschlossen wurde. Zum Beispiel weil der Vermieter meint, das mit dem Mietvertrag könne man ja noch später erledigen. Oder weil gute Freunde (→ Falle 1) einziehen. Den Vermietern droht spätestens dann ein böses Erwachen, wenn sie meinen, nun sei die Zeit reif für einen schriftlichen Mietvertrag – und sie von ihrem gut informierten Mieter erfahren, dass ein Mietvertrag bereits besteht.

### Wenn der Mieter einzieht

Anders als viele Vermieter meinen, muss der Mietvertrag nicht schriftlich abgeschlossen werden. Und schon gar nicht gibt es einen „vertragsfreien Zustand“, in dem Ihr Mieter die Wohnung nutzt und darauf warten muss, dass Sie ihm den Mietvertrag vorlegen. Vielmehr kommt ein Mietvertrag bereits dadurch zustande, dass Sie dem Mieter die Wohnung überlassen

haben und er Ihnen dafür Miete zahlt (LG Berlin, Urteil vom 4.8.2000, Az. 64 S 110/00).

Und welche Vertragsbedingungen sollen gelten, da Sie mit Ihrem Mieter doch gar nichts ausgemacht haben? Ganz einfach, dann greifen die „gesetzlichen Bedingungen“, die immer zur Anwendung kommen, wenn es keine wirksame Vertragsklausel gibt. Und diese gesetzlichen Bedingungen sind nicht besonders vermietetfreundlich. Sie haben weder Anspruch auf die Zahlung von Nebenkosten (→ Falle 26), noch auf die Kautions (→ Falle 29) oder auf Schönheitsreparaturen (→ Falle 50). Und der Mietvertrag gilt auf „unbestimmte Zeit“ geschlossen. Sie können dem Mieter frühestens zum Ende des ersten Jahres kündigen – unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen, versteht sich.

## Das schlüssige Verhalten der Vertragsparteien

Darüber hinaus ist das Verhalten der Vertragsparteien entscheidend. Wenn Ihr Mieter Ihnen, sagen wir: 600 Euro Miete überweist und Sie dem nicht widersprechen, gelten die 600 Euro Miete als vereinbart. Der Inhalt des Mietvertrags wird dabei aus dem „schlüssigen Verhalten“ der Vertragsparteien abgeleitet. Schwieriger wird es, die Frage der Nebenkosten zu klären (Näheres im dritten Kapitel). Leistet der Mieter keinerlei Vorauszahlungen, dann haben Sie schlechte Chancen Nachforderungen zu stellen.

Möglicherweise kommen Sie mit einem blauen Auge davon: Wenn der Mieter bei Ihnen einzieht, Sie den schriftlichen Mietvertrag zügig nachreichen und der Mieter ihn unterschreibt, dann dürften die Vereinbarungen kaum zu kippen sein. Wenn Sie den Mieter jedoch Wochen auf den Vertrag warten lassen, dann können Sie sich nicht darauf berufen, Sie hätten ja angekündigt, dass da noch was nachkommt.



### **MIETVERTRAG VOR EINZUG UNTERSCHREIBEN LASSEN**

Man kann es gar nicht dick genug unterstreichen: Lassen Sie den Mieter erst einziehen, wenn Sie den Mietvertrag schriftlich geschlossen haben. Sonst drohen Ihnen schwere Nachteile. Im Ernstfall haben Sie wenig in der Hand, bestimmte Vertragsklauseln durchzusetzen. Weigert sich Ihr Mieter, den nachge-

reichten Vertrag zu unterschreiben, können Sie ihm nicht kündigen. Also halten Sie sich eisern (auch bei Freunden) an die „natürliche“ Reihenfolge: Erst wenn der Mietvertrag unter Dach und Fach ist, wird die Wohnung an den Mieter übergeben.

## Falle 15: Der unbemerkte Vertragsabschluss

Als Vermieter müssen Sie wissen: Auch mündliche Vereinbarungen sind wirksam. Wie schon beim Makler (→ Falle 6) heißt das, dass ein Mietvertrag schneller zustande kommen kann, als Sie vielleicht ahnen.

**„SIE HABEN DIE WOHNUNG“**



Frau Thumann sucht einen Mieter. Herr Frank stellt sich vor. „Die Wohnung kostet 600 Euro“, erklärt Frau Thumann. „Ab 1. Mai wäre sie frei.“ – „Das klingt gut“, erwidert Herr Frank. „Ich bin damit einverstanden.“ – „Schön“, sagt Frau Thumann. „Dann haben Sie die Wohnung.“

So ein Wortwechsel genügt, um bereits einen Mietvertrag zu schließen. Denn die drei Mindestanforderungen sind erfüllt: Die Parteien haben sich über den Mietgegenstand, die Mietdauer (Beginn der Miete) und die Höhe der Miete geeinigt. Wenn Sie darüber hinaus nichts verabreden, haben Sie einen Vertrag abgeschlossen, der für Sie ähnlich nachteilig ist wie der bei Falle 14: Ohne Anspruch auf Kautionszahlung, Nebenkosten und Schönheitsreparaturen!

So leichtsinnig werden jedoch die wenigsten Vermieter sein. Viel wichtiger ist daher: Sogar wenn Sie übereinkommen, noch einen schriftlichen Mietvertrag zu schließen, so dient dieser schriftliche Vertrag dann nur noch der näheren Ausgestaltung dessen, was Sie bereits verabredet haben. Anders gesagt: Sie haben bereits einen Mietvertrag geschlossen – ohne es zu merken!

## Sie stehen im Wort

Zwar sind solche mündlichen Absprachen häufig schwer zu beweisen, doch sollten Sie sich gar nicht erst in so eine zweifelhafte Situation begeben. Sie können es sich in so einem Fall nämlich nicht noch einmal „anders überlegen“, die Miete heraufsetzen oder einem anderen Bewerber den Vorzug geben, weil der Ihnen besser gefällt. Das kann vor allem dann unangenehme Folgen haben, wenn Ihr Mieter sein bestehendes Mietverhältnis bereits gekündigt hat. Dann wären Sie nämlich schadenersatzpflichtig.



### KEINE VERBINDLICHE ZUSAGE VOR VERTRAGSABSCHLUSS

Um Missverständnisse zu vermeiden, sollten Sie dem Bewerber, für den Sie sich entschieden haben, keine verbindliche Zusage geben. Vereinbaren Sie stattdessen zügig einen Termin zur Vertragsunterzeichnung.

## Falle 16: Sie haben das Vertragsformular unvollständig ausgefüllt

Das kann doch nun wirklich jedem mal passieren – vor allem bei einem Formularmietvertrag: Da ist ein Feld frei geblieben (zum Beispiel die „sonstigen Nebenkosten“) oder im Vertragsformular sind verschiedene Möglichkeiten angegeben und Sie haben vergessen, das Unzutreffende zu streichen (z. B. Vorauszahlung/Pauschale bei den Nebenkosten). Was dann? Haben Sie dann noch die Möglichkeit, fehlende Angaben nachzutragen und die unterbliebenen Streichungen im Nachhinein einzufügen?

Die Antwort lautet klipp und klar: Nein. Als Vermieter sind Sie für den Vertrag verantwortlich. Unklarheiten gehen zu Ihren Lasten. Sie können sich nicht darauf berufen, dass der Mieter es ja ebenfalls hätte bemerken müssen, dass da noch was fehlt, und die betreffende Klausel also von beiden Vertragsparteien konkretisiert werden muss.

## Freie Auswahl für den Mieter

Die Konsequenz Ihrer mangelnden Sorgfalt: Die Felder, die Sie vergessen haben auszufüllen, müssen auch künftig leer bleiben. Vor allem können Sie keine Kosten nachträglich noch in den Mietvertrag aufnehmen. Manche Vermieter versuchen sich zwar darauf herauszureden, dass das entsprechende Formularfeld leer geblieben sei und nicht gestrichen wurde. Aber mit diesem Argument werden Sie nicht durchdringen können. Es gilt das Prinzip: Im Zweifel für den Mieter. Das gilt auch, wenn Sie vergessen haben, die unzutreffende Alternative zu streichen. Dann hat Ihr Mieter die freie Auswahl, was denn nun gelten soll. Beispielsweise ob die Zahlung der Nebenkosten als Pauschale oder als Vorauszahlung gelten sollen. Allerdings hat er diese freie Wahl nur einmal – wenn überhaupt.

### **BESTEHT EINE KONKLUDENTE VERTRAGSÄNDERUNG?**



Der Begriff der „konkludenten Vertragsänderung“ wird Ihnen in diesem Ratgeber noch mehrfach begegnen. Gemeint ist: Wenn beide Vertragsparteien sich so verhalten, als ob eine bestimmte Vereinbarung getroffen wurde, dann ist es möglich, dass diese Vereinbarung gilt – egal was im Mietvertrag steht. Bezogen auf den vorliegenden Fall heißt das: Hat sich Ihr Mieter bislang immer an die eine Alternative gehalten, dann hat er möglicherweise diese Regelung als bindend anerkannt und kann jetzt nicht ohne Weiteres von der anderen Regelung Gebrauch machen (die Sie vergessen hatten zu streichen). Aber der Fall liegt kompliziert. Bevor Sie die „konkludente Vertragsänderung“ ins Spiel bringen, sollten Sie sich von einem Anwalt beraten lassen.

## Falle 17: Sie unterschreiben zu spät

Hin und wieder kommt es vor, dass der Mieter den Vertrag unterschreibt und Ihnen die beiden Exemplare zum Gegenzeichnen zugeleitet werden. Beispielsweise von einem Makler. Dann sollten Sie keine Zeit verlieren, denn der Vertrag kommt erst dann zustande, wenn ein unterschriebenes

Exemplar beim Mieter eingeht – und zwar innerhalb einer „angemessenen Frist“ (LG Köln, WM 1988, S. 50), wobei das Kammergericht Berlin bereits eine Frist von mehr als fünf Tagen für nicht mehr angemessen hält (WM 1999, S. 323)!

In einem solchen Fall kann Ihr Mieter den Vertrag noch platzen lassen. Natürlich muss er Ihnen das mitteilen und darf nicht in die Wohnung ziehen. Akzeptiert Ihr Mieter die verspätete Zusendung, so dürfte der Vertrag wirksam sein. Aber Achtung: Lassen Sie sich mit der Rücksendung sehr viel Zeit, bezieht der Mieter unterdessen sogar die Wohnung, so riskieren Sie, dass der schriftliche Mietvertrag gar nicht erst gültig wird, sondern eine hypothetische „mündliche“ Abmachung, die Ihnen weit weniger Rechte einräumt (→ Falle 14), denn Ihr Mieter konnte nicht mehr damit rechnen, dass Sie den Vertrag noch unterschreiben.



#### **UNTERZEICHNEN SIE MIT DEM MIETER DEN VERTRAG**

Wenn es sich für Sie einrichten lässt, empfiehlt es sich, zusammen mit dem Mieter den Vertrag zu unterzeichnen. Dadurch vermeiden Sie den ungunstigen „Schwebezustand“, der sich ergibt, wenn eine Seite den Vertrag schon unterzeichnet hat und die andere noch nicht. Außerdem können Sie umgehend reagieren, wenn der Mieter eine Klausel nicht versteht (→ Falle 22) oder irgendein Detail geändert haben möchte (→ individuelle Vereinbarung, Falle 23).

## **Falle 18: Sie begehen einen Formfehler**

Mündlich können Mietverträge unerwartet rasch zustande kommen (→ Falle 15). Wollen Sie jedoch Ihren Mietvertrag schriftlich abschließen, was Ihnen als Vermieter dringend anzuraten ist, so müssen Sie darauf achten, dass eine Reihe von formalen Anforderungen erfüllt ist. Dazu gehören zum Beispiel:

- Die Vertragsparteien müssen namentlich genannt sein: Wer ist Mieter? Wer ist Vermieter?

- Die Wohnung muss genau bezeichnet sein. So genau, dass Verwechslungen ausgeschlossen sind (z. B. Jägerstraße 15, 3. Stock rechts).
- Die Höhe der Miete muss genannt sein.
- Es muss aus dem Vertrag hervorgehen, wann das Mietverhältnis beginnt.
- Gibt es Anlagen zum Vertrag, so muss sich der Zusammenhang aus der Vertragsgestaltung ergeben (z. B. Verweise, fortlaufende Paginierung, Nummerierung, Zusammenheften) (→ Falle 24).
- Der Vertrag muss grundsätzlich von beiden Parteien auf derselben Urkunde eigenhändig unterschrieben werden.

Ist nur eine dieser Bedingungen nicht erfüllt, ist die Schriftform nicht eingehalten. Dann droht der gesamte Vertrag unwirksam zu werden. Das heißt, unter Umständen kommt der Vertrag gar nicht zustande. Oder eben doch.

### **Schriftform nicht eingehalten – und jetzt?**

Welche Konsequenzen sich aus dem Formfehler ergeben, das kommt auf die Vertragsparteien an. Mit einer Einschränkung gilt das Prinzip „ganz oder gar nicht“. Also entweder wirkt sich der Formfehler nicht nennenswert aus oder er hat dramatische Folgen, indem er nämlich den Vertrag aufhebt. Im Einzelnen:

- Es ergeben sich keine Folgen, wenn die Parteien die Schriftform nur gewählt haben, um festzuhalten, was sie mündlich verabredet haben. Der Mietvertrag bestand also schon vorher, nämlich mündlich, und wurde durch den schriftlichen Vertrag nur konkretisiert.
- Der Vertrag gilt gemäß § 154 Abs. 2 BGB als nicht geschlossen, wenn die Parteien verabredet haben, den Mietvertrag schriftlich abzuschließen. Es besteht kein Vertrag, bis die Beurkundung erfolgt ist.

## Ausstiegsoption für den Mieter

Rein praktisch bedeutet der Formfehler, dass Ihr Mieter aus einem Vertrag, den er nicht (mehr) will, ohne weitere Verpflichtungen wieder herauskommt. Natürlich nur, solange er die Wohnung nicht bezogen hat und sich auch sonst aus seinem Verhalten nicht ableiten lässt, dass der Vertrag besteht (Mietzahlung). Ein Formfehler berechtigt ihn also nicht, beispielsweise beim Auszug die Gültigkeit bestimmter Vertragsklauseln in Zweifel zu ziehen.



### VORSICHT BEI ZEITMIETVERTRÄGEN!

Nach § 550 BGB gilt ein Mietvertrag, bei dem die Schriftform nicht beachtet wurde, als für unbestimmte Zeit geschlossen. Dies hat einschneidende Konsequenzen für Zeitmietverträge, wie sie ja eher bei der Vermietung von Geschäftsräumen üblich sind. Auch wenn eine wesentlich längere Laufzeit vereinbart wurde, kann der Mietvertrag nach einem Jahr gekündigt werden. Das ist im Übrigen auch der Grund, weshalb Mieter, die aus einem langfristigen Zeitmietvertrag aussteigen möchten, nach Formfehlern suchen. Während alle anderen Vertragsklauseln in Kraft bleiben, gilt die längere Laufzeit nicht, weil sie „formunwirksam“ vereinbart wurde.

## Was Sie über Unterschriften wissen müssen

Als erstes: Unterschriften sind buchstäblich Unter-Schriften. Das heißt, sie müssen unter den Text gesetzt werden, für den sie gelten sollen. Signaturen, die über oder neben dem Text stehen, gelten im Sinne des Gesetzes nicht als Unterschrift, urteilt der BGH (NJW 1991, S. 487). Wenn Sie also bei Vertragsabschluss Änderungen oder Ergänzungen vornehmen, dann sollten die nach Möglichkeit in den Text eingefügt werden. Bei umfangreicheren Texten empfiehlt sich eine Anlage (Falle 19).

Im Prinzip müssen alle Mieter und Vermieter auf ein und derselben Urkunde eigenhändig unterschreiben. Es reicht aber aus, wenn mehrere gleich lautende Urkunden erstellt werden und jede Partei die Urkunde unterzeichnet, die für die andere Partei bestimmt ist. Entscheidend ist: Fehlt



eine Signatur, so droht der Vertrag unwirksam zu werden (OLG Rostock, Urteil vom 25.9.2000 Az. 3 U 75/99).

#### UNTERSCHRIFT PER VOLLMACHT



Nicht immer müssen alle Vermieter persönlich ihre Unterschrift leisten. Es ist durchaus möglich, jemanden zu bevollmächtigen, den Vertrag für Sie zu unterzeichnen. Bei Erbengemeinschaften oder Gesellschaften bürgerlichen Rechts kommt es häufig vor, dass ein einziger im Namen der anderen Mitglieder den Vertrag unterzeichnet. Wichtig ist hier nur zweierlei: Es müssen die Vollmachten sämtlicher Vermieter vorliegen, die im Vertrag genannt werden. Und im Mietvertrag muss die Vertretung eindeutig vermerkt sein (BGH, NJW 2003, S. 3053).

### Neu, aber noch mit Tücken: Mietvertrag per E-Mail

Seit neuestem ist es möglich, den Mietvertrag auch in „elektronischer Form“ abzuschließen, also per E-Mail (§ 126 Abs. 3 BGB). Allerdings geht das nur unter der Voraussetzung, dass die Parteien das Vertragsdokument mit einer „qualifizierten elektronischen Signatur“ versehen. Damit ist ein bestimmtes Identifizierungsverfahren gemeint. Wenn Sie sich den Mietvertrag per E-Mail zuschicken und Ihre Unterschrift einscannen, wird dies *nicht* anerkannt!

## Falle 19: Mehrere Mieter

Nehmen wir an, mehrere volljährige Personen ziehen in Ihre Wohnung ein. Ist es da nicht am sinnvollsten, alle in die Pflicht zu nehmen und den Mietvertrag unterschreiben zu lassen? Ganz abwegig ist der Gedanke nicht, denn alle Ansprüche können Sie nur gegenüber denjenigen geltend machen, die den Mietvertrag unterschrieben haben.

Und doch gibt es ein gewichtiges Gegenargument: Je mehr Mieter Sie haben, desto komplizierter wird die ganze Sache. Und zwar für Mieter und

Vermieter. Bei jeder Vereinbarung, ja bei jeder Mitteilung müssen Sie sicherstellen, dass alle Mieter Ihr Anschreiben erhalten. Wenn Sie die Miete erhöhen oder modernisieren wollen, müssen alle zustimmen. Eine Kündigung muss ebenfalls alle erreichen. Und wenn einer der Mieter auszieht, wird es ebenfalls kompliziert. Es können nämlich nur alle Mieter gemeinsam den Vertrag kündigen. Zieht einer aus und der andere bleibt in der Wohnung, so bleiben doch beide Ihre Vertragspartner. Spätestens dann wird Ihnen dämmern, dass es vielleicht doch keine gute Idee war, möglichst viele Bewohner mit ins Boot zu holen.

### **Meist die bessere Alternative – der Hauptmieter**

Den ganzen Aufwand können Sie sich ersparen, wenn Sie nur mit einer einzigen Person den Mietvertrag abschließen – dem Hauptmieter. Seine Mitbewohner sind dann seine Untermieter. Er ist verpflichtet, Ihnen ihre Namen mitzuteilen, und ist im Übrigen dafür verantwortlich, dass sich die Untermieter an den Mietvertrag halten.

Wenn also die Mitbewohner über die Stränge schlagen, gegen die Hausordnung verstoßen oder die mietvertraglich vereinbarten Pflichten schleifen lassen, dann ist der Hauptmieter Ihr Ansprechpartner. Ihn müssen Sie im Fall des Falles abmahnen und gegen ihn müssen Sie alle Ihre Ansprüche durchsetzen.

### **Vorsicht, zahlungsunfähig!**

Wenn Sie einen Hauptmieter haben, wird die Sache für Sie erheblich übersichtlicher und einfacher. Es gibt nur ein Risiko, gegen das Sie sich möglichst gut absichern sollten: Dass der Hauptmieter zum sozialen Härtefall oder sogar zahlungsunfähig wird. Denn dann müssen Sie ihn aus der Wohnung klagen und gehen meist leer aus, auch wenn bei den Mitbewohnern noch etwas „zu holen“ wäre.