

Haus & Grund Nürnberg

Ausfüllhinweise für den Wohnraummietvertrag von Haus & Grund Nürnberg

Nehmen Sie sich bitte Zeit zum genauen Durchlesen!

Bei dem Formularmietvertrag von Haus & Grund Nürnberg handelt es sich um ein Vertragsformular, das regelmäßig von unseren Fachjuristen anhand der bekannten herrschenden Rechtsprechung und Gesetzeslage überprüft und gegebenenfalls geändert wird. Wir sprechen bewusst nicht von „rechtssicheren“ oder „wasserdichten“ Verträgen, weil es solche, auch wenn es immer wieder behauptet wird, nicht gibt. Aufgrund einer Besonderheit im Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) können formularvertraglich vereinbarte Klauseln auch noch nach Jahren durch Gerichte für unwirksam erklärt werden, mit der Folge, dass der Inhalt der Klausel dann nicht anzuwenden ist und die allg. gesetzliche Regelung gilt.

Häufiger Streitpunkt sind aber nicht richtig oder unvollständig ausgefüllte Mietverträge. Nehmen Sie sich also Zeit zum Ausfüllen der Verträge und lesen Sie sich die Verträge auch einmal durch, damit Sie wissen, was Sie hier eigentlich vereinbaren. Fehler, die bei Abschluss des Vertrages gemacht werden, können nach Abschluss des Vertrages grds. ohne Zustimmung des Mieters nicht mehr geändert, nachgebessert oder geheilt werden. Die folgenden Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sollen Ihnen aber die wichtigsten Regelungspunkte eines Mietvertrages aufzeigen. Dieses Merkblatt kann aber grds. eine fundierte und auf Ihren Einzelfall zugeschnittene Rechtsberatung, die Ihnen die Vereine **von „Haus & Grund“** bieten, nicht ersetzen.

Allgemein:

Nehmen Sie keine Streichungen oder Ergänzungen am gedruckten Text vor, es sei denn das Formular verlangt ein Ankreuzen, Unterstreichen, Streichen oder Ausfüllen.

Wollen Sie Regelungen des Vertrages trotzdem abändern, vereinbaren Sie ungefähr wie folgt:

*Abweichend von den Regelungen des §
Ziff., vereinbaren die Parteien:
..... Im Übrigen bleiben die
Regelungen des Vertrages hiervon unberührt.*

Reicht der Raum in § 22 für Ihre individuellen Vereinbarungen nicht aus, so verwenden Sie gesonderte Blätter, die wie folgt überschrieben sein sollten:

*Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vom
..... (Datum) zwischen
..... (Vermieter) und
(Mieter) über die Wohnung im Anwesen:
.....
(Adresse, Lage der Wohnung).*

Im Vertrag sollte auf sämtliche Zusatzvereinbarungen oder Anlagen verwiesen werden:

*„Siehe Zusatzvereinbarung zum
Mietvertrag. Diese ist Bestandteil des Vertrages.“*

Sämtliche Zusatzvereinbarungen oder Anlagen sollten zur Sicherheit fest mit dem Mietvertrag verbunden werden.

1. Mietparteien

a) Bezeichnen Sie die Mietpartei genau. Handelt es sich auf Vermieterseite um eine Personenmehrheit (z.B.: Miteigentümer- oder Erbengemeinschaft), müssen alle Personen der Gemeinschaft als Vermieter bezeichnet sein (z.B.: Erbengem. Müller, bestehend aus M. Müller, G. Maier, K. Huber). Es ist grds. nicht notwendig, dass der Vermieter auch Eigentümer der Wohnung ist. Es wird aber grds. nur der Vermieter, der im Mietvertrag genannt ist. Vertreten Sie (auch andere) Vermieter bei Abschluss des Vertrages, muss ein

Vertretungsvermerk (vertreten durch) enthalten sein.

b) Alle Vertragsparteien, die im Kopf des Mietvertrages stehen, sollen auch den Mietvertrag unterschreiben.

2. Mietgegenstand § 1

Bezeichnen Sie genau welche Räume vermietet werden und welche Räume oder Flächen dem Mieter zur ausschließlichen oder gemeinschaftlichen Nutzung zustehen. Legen Sie ggf. Pläne bei. Schreiben Sie keine genaue Wohnfläche in den Vertrag.

Bei Überlassung einer **Garage** bzw. eines **Stellplatzes** gegen eine **zusätzliche** Miete ist der Abschluss eines separaten Mietvertrages empfehlenswert, z.B. durch Verwendung unseres Vordruckes „**Garagen-Stellplatz-Mietvertrag**“, da die Garage nur dann auch rechtlich selbständig ist. Dies bedeutet, dass die Miete unabhängig von der Wohnungsmiete erhöht werden und das Mietverhältnis vom Vermieter u. Mieter ohne Angabe von Gründen gekündigt werden kann. Dagegen besteht bei Aufnahme der Garage in den Wohnungsmietvertrag ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnung und Garage mit der Folge, dass auch die Garage den Vorschriften über die Kündigung (Kündigungsschutz) und die Mieterhöhung unterliegt. Dies kann selbst dann gelten, wenn für die Garage eine separate Miete ausgewiesen ist.

3. Mietdauer § 2

Der Abschluss eines normalen Zeitmietvertrages ist nicht mehr möglich, sondern nur in der Form des § 2 Ziff. 2 b) des Vertrages. Können Sie keine der dort genannten Gründe für eine Befristung anführen, besteht u.U. nach der herrschenden Meinung nur die Möglichkeit, für den Fall, Sie im Einvernehmen mit dem Mieter sich trotzdem an den Mietvertrag für längere Zeit binden wollen, einen sog. befristeten Kündigungsausschluss (siehe §2a, 2 Alternative) zu vereinbaren.

Der Kündigungsausschluss sollte derzeit einen Zeitraum von 3 Jahren und 11 Monaten seit Abschluss der Vereinbarung nicht überschreiten.

Handelt es sich um Wohnraum,
der nur zum vorübergehenden Gebrauch
vermietet ist oder der Teil der vom Vermieter

selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit
Einrichtungsgegenständen auszustatten hat,
sofern dem Mieter der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt oder Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist, verwenden Sie bitte das
gesonderte Formular von Haus & Grund Nürnberg (Mietvertrag ohne Kündigungsschutz).

4. Miete § 4 Vereinbaren Sie unter § 4 die Grundmiete in EURO (€).

a) Legen Sie dann die Vorauszahlungen (**mit Abrechnung**) für Betriebskosten fest. Damit haben Sie alle in der Anlage zum Mietvertrag aufgeführten Betriebskosten als umlagefähig vereinbart.

Fallen Betriebskosten an, die nicht in der Anlage 1 unter 1 – 16 genannt sind, tragen Sie diese bitte in der Anlage 1 bei Ziff. 17 unten ein Ziff. 17 der BetrKV. (z.B.: Dachrinnenreinigung, Feuerlöschwartung, Wartungskosten für Doppelparker, Kosten der Prüfung für TrinkwasserVO usw.). Solche Betriebskosten müssen im Vertrag ausdrücklich angegeben werden. Nicht ausdrücklich genannte Kosten sind vom Mieter nicht geschuldet.

Es ist unschädlich, dass einige der in der Anlage genannten Bk in Ihrem Anwesen vielleicht momentan nicht anfallen. Jedenfalls können Sie, falls sie zukünftig anfallen, diese auch umlegen. Müssen Sie eine Heizkostenvorauszahlung gesondert ausweisen, weil sie diese gegenüber einem Abrechnungsunternehmen gesondert angeben, tragen sie diese in die entsprechende Zeile ein.

Ist die entsprechende Wohnung mit einer Gasetagenheizung ausgestattet, fallen in der Regel nur jährliche Wartungskosten (Ziff. 4 d der BetrKV) an. Tragen Sie dann den durchschnittlich anfallenden monatlichen Betrag unter der Gesamtvorauszahlung ein (davon.....) Verfahren Sie ebenso, wenn Sie zur Weitergabe an einen Wärmedienstleister oder ein Ableseunternehmen eine separate Heizungs- oder Warmwasservorauszahlung ausweisen wollen.

Die Vorauszahlung für übrige Betriebskosten tragen Sie in der Zeile darunter ein.

Dies genügt in der Regel für eine wirksame Vereinbarung der Betriebskosten.

b) Wollen Sie wirklich nur einzelne Betriebskosten umlegen oder für einzelne Betriebskostenarten sog. Pauschalen (**ohne Abrechnung**) vereinbaren, dann können Sie dies ausdrücklich unter § 22 „Sonstiges“ des Vertrages tun.

4a. Mietpreisbremse

In Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung gilt die sog. Mietpreisbremse, d.h. die Neuvertragsmiete darf nicht höher liegen wie 10 % über der ortsüblichen Miete (d.h. z.B. die Mietspiegelmiete). Ausnahmen, die wenn sie vorliegen, **dem Mieter bei Vertragsschluss (im Mietvertrag) mitgeteilt werden müssen, gelten dann, wenn die Vermieter** höher lag oder es sich um einen Neubau handelt oder eine umfassende Modernisierung vorlag oder Modernisierungen gem. §§ 556b ff. BGB 3 Jahre vor Vertragsschluss durchgeführt, aber noch nicht umgelegt wurden. Näheres entnehmen Sie bitte unserer Checkliste „Mietpreisbremse“.

5. Betriebskosten § 5-

Vereinbaren Sie den Verteilerschlüssel!

Unter § 5 Ziff. 1. a) müssen Sie im Gegensatz zu früher für die jeweiligen Betriebskostenarten den Umlageschlüssel dann vereinbaren, wenn der gesetzlich vorgegebene (nach Wohnfläche) von dem bei Ihren anderen Mietern bis jetzt praktiziertem abweicht oder Sie bei vermieteten Eigentumswohnungen an den Umlageschlüssel der Gemeinschaft (z.B. 1000-tel Miteigentumsanteile) gebunden sind. Ansonsten laufen Sie Gefahr, dass Sie unterschiedliche Umlageschlüssel bei verschiedenen Mietern anwenden müssen. Denn wenn im Vertrag nichts Anderes vereinbart ist, gilt die Verteilung nach Wohnflächen.

Bei vermieteten Eigentumswohnungen empfiehlt es sich, die Verwalterabrechnung beizufügen **und im Vertrag hinsichtlich der umlagefähigen Kosten auf die dort genannten Verteilerschlüssel zu verweisen; bei der Grundsteuer ist einzutragen: „nach (Grundabgaben-)Bescheid“**

6. Mieterhöhung § 7

Wenn Sie keine **Indexmiete** oder eine **Staffelmiete** vereinbart haben, richten sich Mieterhöhungen nach den gesetzlichen Vorschriften (Mienspiegel, Vergleichsmieten, Gutachten). Die Vereinbarung einer **Indexmiete** oder einer **Staffelmiete** ist dann

dringend zu empfehlen, wenn z.B. in Ihrer Gemeinde ein Mienspiegel nicht vorhanden ist, da die Begründung einer Mieterhöhung mit Vergleichsmieten in der Regel schwierig und mit Gutachten zu teuer ist. Beachten Sie bei einer **Staffelmiete** § 2 Ziff. 3 des Vertrages. Zur Vereinbarung einer **Indexmiete** unterzeichnen Sie diese bitte gesondert. Hierbei ist es möglich, die bereits vorgegebene prozentuale Änderung von 5 % nach oben oder unten abzuändern.

7. Übernommene Einrichtungen und Gegenstände § 13

Bezeichnen Sie hier die Einrichtungen oder Gegenstände, die der Mieter vom Vermieter übernimmt, soweit Sie als Vermieter diese nicht übernommen haben und diese nicht mitvermietet werden sollen. Ansonsten gelten sie als mitvermietet und es besteht für sie eine Instandhaltungspflicht.

8. Hausordnung, Verkehrssicherungspflicht, Hausreinigung § 15

Für Ihr Anwesen geltende Hausordnungs-/Garagen-/ oder andere Benutzungsregelungen sollten Sie durch wechselseitige Bezugnahme zum Bestandteil des Vertrages machen, diesem beifügen (z.B. Kopie der SchneeO- oder HausO-Tafel usw.) und gesondert unterschreiben lassen.

9. Schönheitsreparaturen § 9a

Um widersprüchliche Vereinbarungen und damit die Unwirksamkeit der gesamten Vereinbarung zu den Schönheitsreparaturen zu vermeiden, fügen Sie dieser Klausel weder etwas hinzu, noch streichen Sie etwas.

Vereinbaren Sie insbesondere keine Anfangsoder Endrenovierung unabhängig von der Laufzeit des Vertrages (BGH, Urteil v. 14. 05. 2003) – wie z.B. „Bei Auszug hat der Mieter“

Die in § 9a enthaltenen Klauseln entsprechen derzeit, soweit ersichtlich, dem Stand der BGH Rechtsprechung zum Zeitpunkt der Herausgabe des Vertrages.

Derzeit in der Diskussion ist aber, ob die bisher üblichen Fristen (3, 5, 6 u. 7 Jahre) den Mieter unangemessen benachteiligen und an sich längere Fristen vereinbart werden müssten. Um den sicheren Weg zu gehen, wurden entsprechende Fristen in § 9a verlängert. In mehreren Urteilen hat der BGH seine bisherige Rechtsprechung im März 2015 aufgegeben und entschieden, dass Quotenklauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen v. Wohnraummietverträgen **generell nicht mehr** und Schönheitsreparaturen

nur noch dann vereinbart werden können, wenn die Wohnung **renoviert übergeben** wurde. Wichtig ist deswegen auch, den Zustand der Wohnung genau zu dokumentieren.

10. Wohnungsgeberbescheinigung

Vermieter müssen als Wohnungsgeber ab dem 01.11.2015 ihren Mietern oder anderen Nutzungsberechtigten den Einzug innerhalb von zwei Wochen bestätigen. Die Bestätigung des Wohnungsgebers muss Namen und Anschrift des Wohnungsgebers, wenn der verschieden ist vom Eigentümer, auch den Namen des Eigentümers, das Datum des Einzugs, die Anschrift der Wohnung sowie die Namen der meldepflichtigen Personen enthalten. Formulare und Merkblätter erhalten Sie bei Ihrem Haus & Grund - Verein.

11. Einzugsermächtigung

Wollen Sie mit dem Mieter eine Einzugsermächtigung vereinbaren u. nicht nur einen Dauerauftrag, achten Sie darauf, dass Sie sich ein SEPA-Mandat erteilen lassen. Vordrucke sind bei Banken od. Ihrem Haus & Grund-Verein erhältlich.

12. Energieausweis

Achten Sie darauf, dass Sie sich den Erhalt od. die Kenntnisnahme des Energieausweises auf einer Kopie des Ausweises v. Mieter schriftlich bestätigen lassen.

13. Widerrufsrecht

Wollen Sie den Mietvertrag **ohne vorherige Wohnungsbesichtigung** oder auch andere nachvertragliche Vereinbarungen mit dem Mieter außerhalb v. Geschäftsräumen z.B. in Ihrer oder der Whg. des Mieters abschließen, müssen Sie ihn über sein 14-tägiges Widerrufsrecht aufklären (gilt nur für Unternehmer). Merkblätter sind bei Ihrem H&G-Verein erhältlich. Lassen Sie sich eine Kopie der Belehrung gegenzeichnen u. nehmen Sie sie zum Vertrag.

13a. Datenschutz

Die geschäftlichen Prozesse eines Vermieters (privat und gewerblich) unterliegen dem Anwendungsbereich der

Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG). Im Rahmen von Vermietungstätigkeiten werden personenbezogene Daten erhoben.

Personenbezogene Daten sind alle Informationen, wodurch eine natürliche Person direkt identifiziert oder indentifizierbar wird (z.B. Name, Adresse, Geburtsdatum etc.).

Nach der Datenschutz-GrundVO ist eine mögliche Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung der im Mietvertrag bzw. seine Anlagen vom Vermieter erhobenen personenbezogenen Daten des Mieters u.a. die Vertragserfüllung (s. Datenschutzerklärung), eine andere das Vorliegen eines „berechtigten Interesses“ Wenn Sie als Vermieter personenbezogene Daten Ihrer Mieter an Dritte, wie z.B. an Messdienstleister, Abrechnungsfirmen oder Handwerker weitergeben, müssen Sie mit diesen u.U. sog. Auftragsdatenverarbeitungsverträge abschließen, die Sie aber in der Regel von den Dienstleistern zur Verfügung gestellt bekommen. Folgende Daten sollten Sie nicht, auch nicht in schriftlichen Selbstauskünften, erheben: rassische und ethnische Herkunft, politische Meinungen, religiöse oder weltanschauliche Überzeugungen, Gewerkschaftszugehörigkeit, genetische Daten, Gesundheitsdaten und Daten zum Sexualleben oder der sexuellen Orientierung, biometrische Daten (Fingerprint, Stimmerkennung etc.) Ausnahme tatbestand: Wenn die betroffene Person eingewilligt hat oder die Verarbeitung zur Geltendmachung und Abwehr von Rechten und Ansprüchen erforderlich ist. Dieser Erlaubnistatbestand ist nicht auf die gerichtliche Geltendmachung oder Abwehr beschränkt.). Weitere Informationen finden Sie unter: <http://www.hausundgrund-nuernberg.de/>.

14. Übergabeprotokoll

Füllen Sie das Protokoll unbedingt so sorgfältig wie möglich aus. Es erleichtert Ihnen bei Beendigung des Mietverhältnisses den Beweis für den Zustand der Mieträume zu führen. Wenn der Platz nicht ausreicht, verwenden Sie gesonderte Blätter oder fordern Sie ein umfangreicheres Protokoll bei Haus & Grund Nürnberg an.

In Zweifelsfragen nehmen Sie die Rechtsberatung Ihres Vereines von Haus & Grund in Anspruch. Es lohnt sich, Mitglied zu sein!