

Wichtige Hinweise für das Ausfüllen des Einfamilienhausmietvertrags

1. Allgemeines

Es wird dringend empfohlen, Namen und Vornamen, die bisherige Adresse sowie das Geburtsdatum der Mieter schriftlich festzuhalten. Vorlage des Ausweises empfiehlt sich. **Wichtig:** Alle Wahlmöglichkeiten zum Ankreuzen sind mit Pfeil versehen. Sorgfältig durchsehen und auswählen.

2. Wohnungseigentümergeinschaft (§ 1)

Sollte das Haus Bestandteil einer Wohnungseigentümergeinschaft sein, was gelegentlich z. B. bei Reihenhäusern der Fall ist, ist unter § 1 Nr. 1 des Mietvertrags das hierfür vorgesehene Feld anzukreuzen. Nur so wirkt eine durch die Eigentümergeinschaft nachträglich beschlossene Veränderung des Umlageschlüssels der Betriebskosten auch für den Mieter. Die Änderung des Verteilerschlüssels muss dem Mieter vorweg vor Beginn der nächsten Abrechnungsperiode mitgeteilt werden.

3. Mietzeit/Kündigung (§ 2)

- a) **Kündigungsverzicht:** Die Vertragsparteien können (ohne Begründung) in § 2 A. Nr. 3 des Mietvertrags einen gegenseitigen Kündigungsverzicht für einen bestimmten Zeitraum (maximal vier Jahre) festlegen. Dabei beginnt die Berechnung des Verzichtzeitraums nicht erst mit dem Beginn des Mietverhältnisses, sondern bereits im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (der in der Regel einige Zeit vor Mietbeginn liegt).
- b) **Zeitmietvertrag:** Ein Abschluss von mietrechtlich begünstigten Zeitmietverträgen (siehe § 2 B.) ist für jeden beliebigen Zeitraum möglich. Für deren Wirksamkeit müssen jedoch stets die Gründe für die Befristung vollständig im Mietvertrag angegeben werden. Solche Zeitmietverträge können nur bei heranstehendem Abbruch, wesentlicher Veränderung oder Instandsetzung der Mietsache sowie bei Eigenbedarf abgeschlossen werden. Der Mieter kann frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass ihm binnen eines Monats mitgeteilt wird, ob der Befristungsgrund noch besteht. Erfolgt die Mitteilung später, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen (§ 575 Abs. 2 BGB).

4. Miete (§ 3)

- a) **Möblierungszuschlag:** Wird das Haus möbliert vermietet, hat der Vermieter die Möglichkeit, zusätzlich zur Kaltmiete einen Möblierungszuschlag zu vereinbaren. Bei der Berechnung des Zuschlags ist auf den Zeitwert der Möbel im Zeitpunkt der Vermietung abzustellen. Die durchschnittliche Nutzungsdauer der Möbel liegt in der Regel bei 10 Jahren, die einer Küche bei 15 Jahren. Als monatlicher Zuschlag ist ein Betrag von 2 % des Zeitwerts in Ansatz zu bringen.

Berechnungsbeispiel:

Neuwert der Möbel:	8.500,00 €
Zeitwert bei Vermietung (z. B. nach 5 Jahren):	4.250,00 €
monatlicher Zuschlag von 2 % des aktuellen Zeitwerts:	85,00 €

Die Praxis behilft sich oft auch mit einer dem Wert der Küche/des Mobiliars entsprechenden angemessenen Pauschale.

- b) **Mietpreisbremse:** Sofern sich das Haus in einem Gebiet mit Mietpreisbremse befindet, darf die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen. Unter bestimmten Voraussetzungen gilt diese Beschränkung nicht, diese Sonderfälle sind zum Ankreuzen/Ausfüllen in § 3 A. Nr. 2 aufgeführt.

5. Betriebskosten und Abrechnung (§ 4)

- a) **Nebenkostenabrechnung:** Soweit die Parteien vereinbaren, dass die Betriebskosten als Vorauszahlung ausgewiesen werden, ist über die Betriebskostenvorauszahlung jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen.
- b) **Umlageschlüssel:** Für das vermietete Einfamilienhaus ist generell die direkte und vollständige Kostentragung des Mieters vorgesehen. Sollte keine Vereinbarung zwischen den Parteien getroffen worden sein, so erfolgt die Abrechnung vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften gem. § 556a BGB nach dem Anteil der Wohnfläche, wie auch in § 4 B. Nr. 4 des Formulars vorgesehen. Sollte ein anderer Umlageschlüssel gewollt sein, so muss dies in z. B. in § 23 aufgenommen werden. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Gebrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.



6. Mieterhöhung (§ 5):

- a) **Staffelmiete:** Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die neu zu zahlende Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete). Die Miete muss mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Achtung: Während der Laufzeit einer Staffelmiete sind Erhöhungen nach den §§ 558 bis 559b BGB ausgeschlossen (z. B. Modernisierungsmieterhöhung). Sofern die Mietpreisbremse greift, ist diese auch „vorausschauend“ bei der Staffelmiete zu bedenken, denn maßgeblich ist stets diejenige ortsübliche Vergleichsmiete, die im Zeitpunkt des Eintretens einer Staffel gilt.
- b) **Indexmiete:** Bei der Indexmiete wird die Miete an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex gekoppelt. Auch während der Laufzeit einer Vereinbarung über eine Indexmiete ist eine anderweitige Mietanpassung nach § 558 BGB ausgeschlossen. Eine Erhöhung nach § 559 BGB kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Anders als bei Geschäftsraummietverhältnissen, sind bei Wohnraummiets auch Indexmietverträge auf unbestimmte Dauer oder mit einer Laufzeit von weniger als zehn Jahren zulässig.

7. Sicherheitsleistung (§ 5)

Eine Kautionsdarstellung darf höchstens drei Monatsmieten (ohne Betriebskostenvorauszahlungen) betragen. Der Mieter ist zur Zahlung in drei gleichen monatlichen Raten ab Beginn des Mietverhältnisses berechtigt.

8. Übernahme von Tätigkeiten durch den Mieter, Verkehrssicherungspflicht (§ 7)

Den Mieter eines Einfamilienhauses treffen hinsichtlich der Bewirtschaftung sowie der Gartenpflege erweiterte Pflichten. Er übernimmt hierbei in eigener Verantwortung alle erforderlichen Arbeiten bzw. Beauftragungen, welche zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Mietsache erforderlich sind (z. B. Abstellen von Wasserleitungen bei Kälte, Dachrinnenreinigung). Zudem hat er alle Gartenarbeiten zu erledigen, die zur Pflege und Erhaltung des Gartens regelmäßig notwendig sind. Die Umgestaltung des Gartens ist dem Mieter dagegen ohne Zustimmung des Vermieters nicht gestattet. Der Mieter übernimmt des Weiteren auch die Verkehrssicherungspflicht, was den Vermieter von gelegentlichen Aufsichtskontrollen jedoch nicht entbindet. Die Beauftragung regelmäßiger Reinigungs- und Wartungsarbeiten (z. B. der Heizungsanlage) bleibt in der Verantwortung des Vermieters. Die hierfür anfallenden Kosten sind vom Mieter zu tragen und in der jährlichen Betriebskostenabrechnung diesem gegenüber abzurechnen. Die Beschaffung des Brennstoffs (z. B. Gas, Öl) obliegt dem Mieter auf eigene Rechnung.

9. Schönheitsreparaturen (§ 14)

Die Klausel kommt im Hinblick auf den derzeitigen Stand der Rechtsprechung nur dann zum Tragen, wenn dem Mieter ein frisch renoviertes oder nicht renovierungsbedürftiges Haus bei Einzug überlassen wurde. Dies ist zu Beweis Zwecken in einem Übergabeprotokoll bei Einzug festzuhalten.

10. Erhaltung der Mietsache (§ 15)

Der Mieter ist nach § 15 Nr. 1 des Mietvertrags verpflichtet, Kosten für Kleinreparaturen zu übernehmen (bis zu 150,00 € je Einzelfall, maximal 6% der Jahresnettomiete). Dies entspricht der aktuellen Rechtsprechung.

11. Hinweis auf mögliches Widerrufsrecht des Mieters

Ein Widerrufsrecht besteht grundsätzlich dann, wenn es sich bei dem geschlossenen Vertrag um einen sog. „Verbrauchervertrag“, also einen Vertrag zwischen einem Unternehmer (als Vermieter) und einem Verbraucher (als Mieter) handelt. Ob und in welchen Fällen der Vermieter als „Unternehmer“ im Sinne des Gesetzes behandelt wird, ist derzeit in der Rechtsprechung noch ungeklärt und stets im Einzelfall zu entscheiden, zumal auch die Gesetzesbegründung keinen eindeutigen Hinweis enthält. Schließt der Vermieter jedoch in Ausübung seiner gewerblichen oder selbstständigen Tätigkeit als „Unternehmer“ einen Mietvertrag ab, ist der Mieter über sein 14-tägiges Widerrufsrecht zu belehren. Ein entsprechendes Formular kann beim Verlag bezogen werden.

Dies gilt jedoch **nicht**, wenn

- das Mietobjekt zuvor von allen Mietern besichtigt oder
- der Mietvertrag im Postweg an die Mieter übermittelt wurde.

Näheres erfahren Mitglieder bei den örtlichen Haus & Grund-Ortsvereinen bzw. sonstige Formularverwender in den Haus & Grund-Hinweisblättern auf der Verlagshomepage (www.hausundgrund-immobilienverlag.de).