

BGB § 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

Ein Mietvertrag ist ein Dauerschuldverhältnis. Der Vermieter schuldet den Mietgegenstand und der Mieter die vereinbarte Miete.

Ein Mietvertrag kommt nur durch mind. zwei übereinstimmende Willenserklärungen zustande.

Für das Zustandekommen eines wirksamen Mietvertrages ist es erforderlich, dass sich Mieter und Vermieter (Mietparteien) über die wesentlichen Punkte des Vertrages wie Mietobjekt, Mietzweck, Höhe der Miete und Mietdauer geeinigt haben.

Aus dem Mietvertrag ergeben sich

die Hauptpflichten des Vermieters:

- Überlassung der Mietsache im vertragsgemäßem Zustand
- Erhaltung der Mietsache im vertragsgemäßem Zustand
- Tragung der auf der Mietsache ruhenden Lasten

die Hauptpflichten des Mieters:

- Zahlung der vereinbarten Miete

Arten des Mietvertrags

Nach Art der Nutzung unterscheidet man zwischen Gewerberaummietverträgen und Wohnraummietverträgen (öffentlich gefördert, freifinanziert).

Nach der Zeit unterscheidet man zwischen unbefristeten und befristeten (Zeitmietvertrag [BGB § 575](#)) Mietverträgen.

Nach der Miethöhe und deren Änderungen unterscheidet man Mietverträge nach Staffelmiete, Indexmiete, Kostenmiete, Brutto-/Nettomiete.

Nach der Form unterscheidet man mündliche ([BGB § 550](#)), schriftliche (Formularmietverträge, Individualmietverträge) und stillschweigende Mietverträge [BGB § 545](#) (kann ausgeschlossen werden).

Bestandteile eines Mietvertrages

Im Mietvertrag sind mind. geregelt:

- die Vertragsparteien
- die genaue Objektbezeichnung (Mietgegenstand)
- die Miethöhe und die Fälligkeit (Betriebskosten-Regelung)
- der Mietbeginn und die Mietdauer
- der Mietzweck

Die Unterschriften aller Vertragsparteien und das Datum dürfen natürlich nicht vergessen werden.

Über die oben genannten Mindestregelungen werden z. B. geregelt:

- bauliche Veränderungen
- zusätzliche Nutzung (Keller, Garage, Stellplatz usw.)
- Zustimmungspflichten (Handlungen des Mieters)+
- Betreten der Mietsache durch den Vermieter
- Hausordnung als Bestandteil des Mietvertrages

- Tod des Mieters
- Schönheitsreparaturen
- Bagatellschäden, Kleinreparaturen
- Kautions
- Kündigungsrecht
- [Salvatorische Klausel](#)
- Gerichtsstand (Hinweis auf AGB)
- Versicherung (Haftpflicht, Hausrat)
- Rückgabe der Wohnung

Die Hausordnung als Bestandteil des Mietvertrags

Die Hausordnung regelt das Zusammenleben der Bewohner in einem Haus.

Die Hausordnung regelt den Umgang mit dem gemeinschaftlichen Eigentum wie z.B.

- Treppenhaus
- Außenanlagen
- Müll
- Waschküche
- Trockenraum
- Faradkeller
- Speicher/Dachboden

Die Hausordnung regelt das Verhalten gegenüber Mitbewohnern wie z.B.

- Musizieren
- Tierhaltung
- Abstellen von Gegenständen
- Balkongestaltung

Verstößt ein Mieter gegen die Hausordnung sollte ein Brief an diesen Mieter mind. folgenden Inhalt haben.

- Sachverhalt
- Frist (bis zum abstellen)
- Folgen der Nichtbeachtung
- evtl. Lösung anbieten.

Abnahme und Übergabeprotokoll

Ein Abnahme- oder Übergabeprotokoll soll den Zustand der Wohnung festhalten und dient zur allgemeinen Beweissicherung. Die gegenseitigen Ansprüche werden festgelegt.

Der Inhalt eines Abnahme- oder Übergabeprotokolls sollte mind. folgender sein:

- Mietsache
- handelnde Personen
- neu Anschrift + Bankverbindung
- Zustand der Räume
- Beschädigungen
- zu erledigende Arbeiten
- Schlüssel
- Zählerstände

Natürlich darf das Datum und die Unterschriften aller Beteiligten hier nicht fehlen.

Parteien des Mietvertrages

In der Regel sind die Parteien eines Mietvertrages zwei vollgeschäftsfähige Personen.

Der Abschluss eines Mietvertrages mit einem **Minderjährigen** (7-18 Jahre) bedarf grundsätzlich der Zustimmung des gesetzlichen Vertreters der die Haftung über-

nimmt. Bis zur Zustimmung des gesetzlichen Vertreters ist der Vertrag schwebend unwirksam.

Der Vermieter ist gut beraten im Zweifelsfalle eine Überprüfung der Volljährigkeit vorzunehmen.

Eheleute (Erbengemeinschaften) als Vertragspartei.

Besonderheiten auf Seiten des Vermieters:

- Alle Vermieter (Ehepartner) müssen den Mietvertrag unterschreiben oder sich durch Vollmacht vertreten lassen.

Besonderheiten auf Seiten des Mieters:

- Möglichst beide Ehepartner sollten den Mietvertrag unterschreiben.
» gesamtschuldnerische Haftung
- Alle Willenserklärungen sind von/an beide Ehepartner zu unterschreiben/adressieren. **Bei nur einem Mieter ist der Schriftverkehr an nur diesen zu richten.**

Wohngemeinschaft als Vertragspartei.

1. Möglichkeit alle Mitglieder sind Mieter
2. Möglichkeit ein Hauptmieter und viele Untermieter
(ist für den Vermieter einfacher)

Die Pflichten des Vermieters aus einem Mietverhältnis:

Der Vermieter hat die **Gebrauchsüberlassungspflicht** (Überlassung der Mietsache):

- im vertragsgemäÙem Zustand
- aller Schlüssel
- der entsprechenden Gemeinschaftsräume
- zum vereinbartem Termin

Der Vermieter hat eine **Gebrauchserhaltungspflicht**:

- Instandhaltung = Maßnahmen zu Bewahrung des vertragsgem. Zustandes.
- Instandsetzung = Behebung von baulichen Mängeln

Der Vermieter hat eine **Verkehrssicherungspflicht**. Der Verkehr auf und zum Grundstück soll sicher sein.

- Beseitigung von Schnee und Eis
- Beleuchtung
- Beseitigung von Wurzeln
- usw.

Sonstige Nebenpflichten des Vermieters:

- Kostentragungspflicht
- Fürsorge- und Treuepflicht
- Mitwirkungspflicht
- Pflicht zu Durchsetzung des bestimmungsgemäÙen Gebrauchs (Einhaltung der HO, vor Störungen schützen)
- Verwendungsersatz ([BGB § 539](#))

Der Mieter kann vom Vermieter Aufwendungen auf die Mietsache, die der Vermieter ihm nicht nach § 536a Abs. 2 zu ersetzen hat, nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag ersetzt verlangen.

Die Rechte des Vermieters aus einem Mietverhältnis:

- freie Mieterauswahl (Ausnahme im öffentlich geförderten Bereich)
- Vermieterpfandrecht (BGB §§ [562](#) + [562a](#))
Pfandrecht aus Forderungen des Mietverhältnisses auf vom Mieter eingebrachte Sachen.
- Selbsthilferecht ([BGB § 562b](#))
Der Vermieter darf die Entfernung der Sachen die seinem Pfandrecht unterliegen auch ohne Anrufen des Gerichts verhindern, soweit er berechtigt ist, der Entfernung zu widersprechen.
- Besichtigungsrecht
- Recht auf Kündigung
- Recht auf Entgegennahme der Miete
- Recht auf Mieterhöhung
- Recht auf Modernisierung

Die Pflichten des Mieters aus einem Mietverhältnis:

- die Pflicht die Miete zu zahlen (spätestens am 3. Werktag eines Monats)
- Obhutspflicht (Die Mietsache pfleglich zu behandeln = reinigen, lüften und vor Gefahren schützen)
- Anzeigepflicht (Mängel anzeigen – sonst droht Schadensersatzanspruch)
- Duldungspflicht (bei Modernisierung / Instandsetzung keine Zustimmung erforderlich)
- Zahlung einer Mietsicherheit – Kautions (höchstens das 3fache der vereinbarten Miete)
- Rückgabepflicht der Mietsache
- Pflicht zur Beachtung des vertragsgemäßen Gebrauchs
- Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen / Kleinreparaturen (wenn vertraglich vereinbart)

Die Rechte des Mieters aus einem Mietverhältnis:

- Recht auf Herstellung des vertragsgemäßen Zustands
- Recht auf Nutzung der Mietsache
- Recht auf Einsicht in die Unterlagen des Vermieters
- Recht auf Kündigung
- Recht auf Information
- Recht auf Untervermietung / Besuchsrecht
- Recht auf berechtigte Mietminderung
- Wegnahmerecht ([BGB § 539](#) Der Mieter ist berechtigt eine Einrichtung wegzunehmen mit der er die Mietsache versehen hat)
- Widerspruchsrecht /gegen Kündigung)
- Selbsthilferecht ([BGB § 536a 2](#) Der Mieter kann einen Mangel selbst beseitigen wenn er diesen angezeigt hat und der Vermieter in Verzug ist oder die umgehende Beseitigung zu Wiederherstellung der Mietsache notwendig ist. Ersatz der Aufwendungen durch den Mieter.)
- Recht auf Namensschild / Klingel
- Vorkaufsrecht (nur bei umgewandelten Wohnungen [BGB § 577](#))
- Recht auf Barrierefreiheit ([BGB § 554a](#))