Zusatzkurs Anwalt Intensiv
Klausur Nr. 325
(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Am 31. Juli 2023 erscheint Frau Vreni Vielhäuser, wohnhaft Herzogstraße 65, 80803 München in der Kanzlei der Rechtsanwältin Lara Lange, Herzogstraße 15, 80803 München und wendet sich mit folgendem Anliegen an sie:

„Frau Rechtsanwältin, ich brauche Ihre Hilfe. Ich habe von meiner kürzlich verstorbenen Mutter mehrere Mietshäuser geerbt, die teilweise in Eigentumswohnungen aufgeteilt sind und teilweise nicht.

Meine Mutter verwendete einen Mustermietvertrag, den ihr ein befreundeter Rechtsanwalt vor Jahren schon entworfen hatte. Ich habe nun Bedenken, dass einige Regelungen doch zu weit gehen und daher rechtlich unzulässig sein könnten und mir am Ende sogar schaden. Ich möchte Sie daher bitten, den bisher verwendeten Mietvertrag mit seinen Bedingungen auf ihre Wirksamkeit und Effizienz hin zu überprüfen.

Umgekehrt stelle ich mir die Frage, ob die Klausel bezüglich der Mietkaution nicht zu zurückhaltend ist. Ich habe oft schon von Fällen gehört, in dem Mieter viel höhere Schäden hinterlassen haben, die mit der Kaution gar nicht abgedeckt werden konnten, und dann rannte der Vermieter ewig seinem Geld hinterher. Evtl. könnte man die Kautionssumme noch erhöhen oder man könnte zusätzlich noch eine Bürgschaft einer Bank oder eines nachweislich solventen Dritten verlangen. Angesichts der Nachfrage nach Wohnraum ließe sich das derzeit am Markt gewiss alles problemlos durchsetzen. Wer wirklich solvent ist, wird ja keine großen Probleme haben, eine solche Bürgschaft zu organisieren.

Ungeschickt finde ich auch die Klausel zu den Schönheitsreparaturen. Dieses „im Regelfall“ ist so was von praxisfern, da sollte besser für jeden Beteiligten berechenbar und klar sein, welche Maßnahme nach welcher Mietdauer fällig ist. Ich weiß, dass mein Vater deswegen ständig Streit hatte. Da geht erfahrungsgemäß kaum ein Mieter aus der Wohnung raus, ohne nicht zu behaupten, dass er die Wohnung weit unterdurchschnittlich abgenutzt habe. Und ein Gutachten zur Klärung gerade dieser Frage, das kommt richtig teuer!

Ein Problem habe ich auch mit der Wohnflächenangabe. Im Vertrag ist, wie ich das auch von anderen Verträgen kenne, eine bloße ca.-Angabe. Da kann man sich als Vermieter nämlich ganz schnell mal vertun und man verlässt sich oft bei Neubauten auch nur auf die Angaben des Bauunternehmers oder Architekten. Immerhin ist das nicht einfach zu bestimmen, weil bestimmte Flächen – etwa bei Dachschrägen – nur teilweise zählen. Dennoch habe ich schon von Fällen gehört, in denen Mieter die Miete mindern konnten, weil irgendein kleiner Berechnungsfehler passiert war. Ich halte das für skandalös. Die Mieter haben doch ausnahmslos immer die Wohnung besichtigt und genau gewusst, was sie da anmieten. Notfalls könnten die doch selbst nachmessen. Am liebsten würde ich dazu gar nichts in die Verträge reinschreiben lassen, aber ich fürchte, dass manche Leute die Verträge dann gar nicht mehr unterschreiben würden. Waren das einzelne Fehlurteile, von denen ich gehört habe, oder besteht da

tatsächlich ein Risiko? Und wenn ja: Kann man dagegen bei Vertragsschluss irgendetwas tun?

Vermerk für die Bearbeitung:

Der gewünschte Mustermietvertrag ist zu entwerfen. Auf den bisher verwendeten, in der Anlage beigefügten Mustervertrag wird hingewiesen. Weiterhin ist ein Schreiben der Rechtsanwältin an ihre Mandantin zu entwerfen, in dem erläutert wird, warum bestimmte Änderungen erfolgten bzw. warum bestimmte Klauseln beibehalten wurden.

Soweit Klauseln im bisher verwendeten Mustervertrag nicht wörtlich abgedruckt sind, ist zu unterstellen, dass sie inhaltlich optimal formuliert sind. Weiter ist zu unterstellen, dass kein Bedarf für weitere Regelungen oder zu einer noch vermieterfreundlicheren Gestaltung bereits vorhandener Klauseln besteht, soweit dies die Mandantin nicht selbst angesprochen hat. Bezüglich der Klausel zu den Schönheitsreparaturen ist nicht auf eine etwaige sog. Abgeltungsklausel einzugehen.

Soweit Regelungen (Absätze oder ganze §§) unverändert belassen werden können, brauchen sie im Vertragstext der Lösung nicht wörtlich wiedergegeben zu werden. Stattdessen können die Bearbeiter*innen mit Verweisungen arbeiten.

Mietvertrag über Wohnraum

Zwischen

……..……..
(Vermieter)

vertreten durch ……

und

……. und ……..……
(Mieter)

§ 1 Mietsache

(1) Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken folgende Wohnung
im Hause (Ort, Straße, Hausnummer),

im Geschoss (z.B. rechts-links-mitte; Nr. des Geschossplans),

bestehend aus Zimmer(n), Küche/Kochnische, Bad, WC, Flur, Diele, Balkon, Keller, Bodenraum.

Mitvermietet werden □ Garage, □ Stellplatz Nr. , □ .

(2) Folgende Einrichtungen werden mitvermietet: …….
(3) Die Wohnfläche beträgt ca. qm.

(4) Der Mieter ist berechtigt, folgende gemeinschaftliche Einrichtungen und Anlagen nach Maßgabe der Hausordnung mitzubenutzen: □ Waschküche, □ Waschmaschine, □ Trockenplatz, □ Trockenboden, □ Hofplatz, □ Garten.

(5) Dem Mieter werden spätestens bei Vertragsbeginn folgende Schlüssel ausgehändigt: ……..

§ 2 Mietzins

(1) Die Miete beträgt monatlich Euro,
davon für die Wohnräume Euro, für den Stellplatz/Garage Euro

(2) …… *(Abrede zu den Betriebskosten und sonstigen Nebenkosten)*

§ 3 Mietzahlungen

Die Miete und die Betriebskosten sind monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats kostenfrei auf das Konto des Vermieters zu überweisen. Werktag in diesem Sinne sind alle Tage außer Sonn- und Feiertagen.

Die Kontoverbindung lautet:

Bank: IBAN:

§ 4 Mietdauer

(1) Das Mietverhältnis beginnt am …… und läuft auf unbestimmte Zeit.

(2) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietvertrages nach seinem Ablauf müssen schriftlich vereinbart werden.

§ 5 Kündigung

(1) Eine fristlose Kündigung durch den Mieter oder Vermieter kommt nur im Falle wichtiger Gründe in Betracht (z.B. schwerwiegende Pflichtverletzungen).

(2) Eine Kündigung des Mieters und des Vermieters unter Einhaltung einer Kündigungsfrist kommt in Betracht, wenn dafür ein berechtigtes Interesse besteht (z.B. Eigenbedarf). Eine solche Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist verlängert sich nach fünf und acht Jahren nach der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

(3) Die mündliche Kündigung ist ausgeschlossen. Die Kündigung muss schriftlich (auch durch Telefax) oder im Wege elektronischer Übermittlung (z.B. E-Mail) erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

§ 6 Mietsicherheit

(1) Der Mieter hat für die Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis eine Kaution zu zahlen. Die Kaution darf höchstens das dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen.

(2) Der Mieter ist berechtigt, diesen Betrag in drei gleichen aufeinander folgenden monatlichen Raten zu zahlen. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

(3) Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Anlage muss getrennt vom Vermögen des Vermieters erfolgen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit.

(4) Die Kaution ist nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache einschließlich der Zinsen spätestens nach Ablauf von sechs Monaten zurück zu erstatten, es sei denn, der Vermieter hat begründete Gegenansprüche, mit denen er aufrechnen kann oder die ein Zurückbehaltungsrecht, etwa wegen noch abzurechnender Betriebskosten, begründen.

(5) Während des Mietverhältnisses ist der Mieter nicht berechtigt, gegen Mietansprüche des Vermieters die Aufrechnung mit der noch nicht fälligen Rückzahlungsforderung zu erklären.

§ 7 Schönheitsreparaturen

(1) Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt auf eigene Kosten der Mieter.

(2) Zu den Schönheitsreparaturen gehören das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen bzw. die sachgemäße Reinigung und Pflege der Fußböden, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

(3) Schönheitsreparaturen sind während der Dauer des Mietverhältnisses durchzuführen, wenn das Aussehen der Mietsache mehr als nur unerheblich durch den Gebrauch beeinträchtigt ist. Dies ist im Regelfall nach folgenden Zeitabständen, beginnend mit dem Mietverhältnis, der Fall:

- alle 5 Jahre: Küchen, Bäder, Duschen,

- alle 8 Jahre: Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten,
- alle 10 Jahre: alle sonstigen Nebenräume; Anstrich von Innentüren, Heizkörpern einschließlich Heizungsrohre, Fenstern und Außentüren von innen.

§ 8 Bagatellschäden

(1) Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten für Kleinreparaturen innerhalb der Mieträume wie folgt an den Vermieter zu zahlen: Für jede einzelne Reparatur dürfen die Kosten 75 Euro nicht übersteigen und der jährliche Reparaturaufwand darf nicht mehr als 7 % der Jahresmiete (ohne Betriebskosten) betragen.

(2) Kleinreparaturen umfassen das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, wie die Installationen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, den Rollläden, Markisen, Jalousien und eventuell mitvermieteten Einrichtungsgegenständen wie etwa Kühlschränken, Waschmaschinen und dergleichen.

(3) Übersteigen Reparaturkosten die genannte Grenze von Bagatellschäden, so hat sich der Mieter mit einem Betrag von 75 Euro an den Kosten zu beteiligen, wobei der jährliche Reparaturaufwand wiederum nicht mehr als 7 % der Jahresmiete (ohne Betriebskosten) betragen darf.

§ 9 Aufrechnung und Zurückbehaltung

Der Mieter kann gegenüber Mietforderungen nur mit einer Forderung auf Grund der §§ 536a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in Textform angezeigt hat.

§ 10 Benutzung der Mietsache und Gebrauchsüberlassung an Dritte

…….. *(Regelungen zur Aufnahme Dritter, u.a. Familienangehöriger, Untermiete, zu Vorrichtungen für den Satellitenempfang bzw. Kabelfernsehen sowie zu Um-, An- und Einbauten, Installationen oder andere Veränderungen der Mietsache).*

§ 11 Tierhaltung
……. *(sinnvolle und zulässige Details)*

§ 12 Haushaltsmaschinen

…… *(sinnvolle und zulässige Details)*

§ 13 Instandhaltung der Mietsache und Haftung

(1) Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen.

(2) Schäden oder Mängel an der Mietsache hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.
Gleiches gilt, wenn eine Vorkehrung zum Schutze der Mietsache oder des Grundstücks gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich wird.

(3) Der Mieter haftet für Schäden an der Mietsache, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht oder durch sonstiges Verschulden des Mieters entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden. Insoweit haftet der Mieter auch für das Verschulden von Familienangehörigen, Hausangestellten, Untermietern und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat.

(4) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters nach § 536a BGB wegen anfänglicher Mängel ist ausgeschlossen.

§ 14 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

…….. *(einige sinnvolle und zulässige Details)*

§ 15 Rückgabe der Mietsache

(1) Bei Ende des Mietvertrags hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch vom Mieter selbst beschaffte, sind dem Vermieter zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

(2) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahmerechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden; es sei denn, dass der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

(3) Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist.

§ 16 Personenmehrheit als Mieter

(1) Haben mehrere Personen – z.B. Ehegatten – gemietet, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

(2) Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.

(3) …… (*eine Zurechnungsregelung*).

§ 17 Hausordnung

(1) Vermieter und Mieter verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme.

(2) Zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Hause und für die Benutzung der Gemeinschaftsanlagen gilt die diesem Vertrag beigefügte Hausordnung. Sie kann vom Vermieter nur geändert werden, wenn dringende Gründe der Ordnung oder der Bewirtschaftung dies erfordern; diese Gründe sind dem Mieter zugleich mit der neuen Hausordnung mitzuteilen. Durch Bestimmungen der Hausordnung können Bestimmungen dieses Vertrages sowie der Wohnungsbeschreibung und Übergabeverhandlung nicht geändert werden.

§ 18 Zusätzliche Vereinbarungen

(Ort, Datum)

……. …….…….

Unterschrift Vermieter Unterschrift(en) Mieter