

Fehler vermeiden

Hinweise zum Gebrauch des Vertragsformulars

Ein Wohnraummietverhältnis ist ein Dauerschuldverhältnis. Beide Parteien sind oft für viele Jahre an den Vertrag gebunden. Daher sollte beim Abschluss des Vertrages besondere Sorgfalt angewendet werden. Aus diesem Grund empfehlen wir, diese Erläuterungen vor Abschluss genau zu lesen.

Bei vorformulierten Mietverträgen, also auch beim Hamburger Mietvertrag für Wohnraum, handelt es sich um so genannte Allgemeine Geschäftsbedingungen. Diese Verträge unterliegen einer besonders strengen Prüfung durch die Rechtsprechung. Denn es wird unterstellt, dass Vertragsformulare im Zweifel von dem wirtschaftlich stärkeren Vertragspartner „gestellt“ und von dem schwächeren Vertragspartner ohne weitere Verhandlungen akzeptiert werden.

Soweit in Allgemeinen Geschäftsbedingungen von den gesetzlichen Regelungen abgewichen wird, sind diese Klauseln nur wirksam, wenn der schwächere Vertragspartner hierdurch nicht unangemessen benachteiligt wird.

Wichtig ist: Im Hamburger Mietvertrag für Wohnraum wird zugunsten des Vermieters nur insoweit vom Gesetz abgewichen, als dies vor dem Hintergrund der Rechtsprechung zulässig ist. Es wird dringend davor gewarnt, die vorformulierten Vertragsbedingungen des Hamburger Mietvertrages einseitig „vermieterfreundlicher“ zu gestalten. Das kann zur Unwirksamkeit ganzer Passagen und damit zu einer erheblichen Verschlechterung der Rechtsposition des Vermieters führen.

Die Wohnung sollte nicht ohne vorherige Besichtigung durch sämtliche Mieter oder deren Vertreter vermietet werden. Sonst kann der Mieter, sofern er gleichzeitig Verbraucher ist, unter Umständen den Mietvertrag auch nach einem Jahr und 14 Tagen noch widerrufen.

Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter zu informieren, inwieweit personenbezogene Daten nach der Datenschutz-Grundverordnung verarbeitet, gespeichert und wieder gelöscht werden. Dem Mieter ist daher eine Information auszuhändigen. Ein solches Merkblatt „Datenschutzhinweise und Informationspflichten“ und ein Merkblatt „Datenschutzhinweise für Vermieter, Mietverwalter und WEG-Verwalter“ sind beim Grundeigentümer-Verband erhältlich.

Bezeichnung der Vertragsbeteiligten (Rubrum)

Die Parteien des Mietvertrages sind in das Rubrum aufzunehmen, bei Personalmehrheiten (Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Erbengemeinschaft) sind sämtliche Personen zu benennen. Das gilt für die Vermieterseite ebenso, wie für die Mieterseite. Wird die Wohnung an mehrere Personen (Wohngemeinschaften, Ehe- oder Lebenspartner) vermietet, so bedeutet dies für den Vermieter wegen der gesamtschuldnerischen Haftung der Mieter (jeder Mieter haftet auf die volle Miete) eine größere Sicherheit. Daher sollte jeder Vermieter bestrebt sein, die Personen, die die Wohnung nutzen sollen, auch in den Mietvertrag aufzunehmen.

Handelt auf Vermieter- oder auf Mieterseite eine Person als Vertreter für die anderen, ist darauf zu achten, dass diese Vertretung durch einen Vertretungszusatz deutlich wird.

Bei Mietern sollten neben dem Namen noch das Geburtsdatum und der Beruf aufgenommen werden. Durch die Angabe des Geburtsdatums kann später ein Mieter, der ausgezogen ist, ohne seine neue Anschrift zu hinterlassen, leichter über eine Anfrage bei dem Einwohnermeldeamt aufgefunden werden. Der Beruf lässt Rückschlüsse auf die wirtschaftliche Situation des Mieters zu, ersetzt jedoch nicht den unbedingt zu empfehlenden Solvenz-Check. Eine solche Bonitätsanfrage ist über den Grundeigentümer-Verband Hamburg möglich.

§ 1 Mieträume

– Ziffer 1

Hier sollte genau festgehalten werden, welche Räume dem Mieter zusätzlich zur Wohnung vermietet werden (Keller, Bodenraum) und welche Flächen (etwa im Garten) er allein oder mit anderen Mietern nutzen darf. Der Hamburger Mietvertrag für Wohnraum sieht grundsätzlich die Mitvermietung einer Garage oder eines Stellplatzes nicht vor. Gegebenenfalls

sollte deshalb zusätzlich zum Wohnraummietvertrag ein gesonderter Garagen-/Stellplatzmietvertrag abgeschlossen werden. Die Wohnfläche der Wohnung ist möglichst genau anzugeben. Die Berechnung hat grundsätzlich nach der Wohnflächenverordnung zu erfolgen. Danach zählen nur die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur Wohnung gehören, zur Wohnfläche. Die Flächen anderer Räume (etwa Hobbyräume im Keller) bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt. Die Größe dieser Flächen kann jedoch zusätzlich als Nutzfläche im Vertrag angegeben werden.

– Ziffer 3

Sofern das Gebäude, in dem sich die vermietete Wohnung befindet, mit einer zentralen Schließanlage ausgestattet ist, sollte der Mieter auf diese Tatsache ausdrücklich unter § 30 (sonstige Vereinbarungen) hingewiesen werden, damit im Falle eines Schlüsselverlustes durch den Mieter gegebenenfalls ein Schadensersatzanspruch in Höhe der gesamten Kosten für den Einbau einer neuen Schließanlage besteht.

– Ziffer 5

Hier ist anzugeben, in welchem Zustand der Mieter die Wohnung übernommen hat. „Nicht renovierungsbedürftig“ ist die Wohnung, wenn sie frisch renoviert ist oder vorhandene Gebrauchsspuren unerheblich sind, die Mieträume also den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln. Wir empfehlen, den Renovierungszustand auch in das Übergabeprotokoll aufzunehmen und insbesondere dann, wenn die Räume nicht frisch renoviert sind, auch Fotos anzufertigen.

§ 2 Mietzeit

– Ziffer 1

Die Vertragspartner haben die Möglichkeit, das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit abzuschließen. In dem Fall endet es mit dem Ablauf des Monats, zu dem eine Partei das Mietverhältnis unter Einhaltung der im Vertrag vereinbarten Kündigungsfrist kündigt. Ein Vermieter kann jedoch grundsätzlich nur ordentlich kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Vertrages hat.

Beim Abschluss eines unbefristeten Vertrages besteht auch die Möglichkeit, die Kündigung für beide Seiten für einen Zeitraum von höchstens vier Jahren auszuschließen. Dabei ist unbedingt zu beachten, dass für die Berechnung dieser Frist das Datum des Vertragsabschlusses und nicht der Mietbeginn maßgebend ist. Eine Beendigung des Mietverhältnisses während des Zeitraums, für den die Kündigung ausgeschlossen ist, ist nur durch fristlose Kündigung (bei schweren Vertragsverletzungen, Zahlungsverzug des Mieters) oder außerordentliche Kündigung (Tod des Mieters) möglich.

– Ziffer 2

Der Abschluss eines befristeten Vertrages ist nur dann möglich, wenn der Vermieter nach Ablauf der vereinbarten Vertragszeit eine bestimmte Verwendungsabsicht, die vom Gesetzgeber gebilligt sein muss, hat. Die vom Gesetzgeber gebilligten Verwendungsabsichten sind abschließend aufgeführt unter Ziffer 2 a-c. Es ist jedoch nicht ausreichend, nur den Gesetzestext zu wiederholen. Der Vermieter muss vielmehr ganz konkret in den Mietvertrag aufnehmen, aus welchem Grund das Mietverhältnis enden soll. Nur wenn der Grund im Mietvertrag genau genannt ist, handelt es sich um eine wirksame Befristung.

Während des Zeitraumes der Befristung kann der Vertrag von keiner Vertragspartei ordentlich gekündigt werden. Bei einer derartigen Vertragsgestaltung kann der Mieter keine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn der im Vertrag angegebene Grund nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit eintritt.

Sofern bereits beim Abschluss des Mietvertrages eine Wahrscheinlichkeit dafür besteht, dass der Vermieter die Wohnung aus einem der unter Ziffer 2a–c genannten Gründe benötigt, sollte unbedingt eine Befristung erfolgen, da eine Kündigung aus vorhersehbare Gründen nicht durchzusetzen ist.

In diesem Zusammenhang ist unbedingt die Tatsache zu beachten, dass bei der Vereinbarung einer Staffelmiete das Kündigungsrecht des Mieters für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden kann. Der Mieter kann also bereits zum Ablauf von vier Jahren kündigen. Wer also einen Zeitmietvertrag für einen längeren Zeitraum als vier Jahre abschließen möchte, sollte auf die Vereinbarung einer Staffelmiete verzichten, wenn er ausschließen will, dass der Mieter vor Ablauf der Befristung kündigen kann. Während des Zeitraumes der Befristung kann der Vertrag im Übrigen nicht ordentlich gekündigt werden.

§ 4 Miete

Beim Abschluss von Mietverträgen wird die Höhe der Miete in Gebieten, in denen die Mietpreisbremsenverordnung gilt – wie etwa in Hamburg – begrenzt. Die Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete grundsätzlich nicht um mehr als zehn Prozent überschreiten. Eine Ausnahme dazu gilt, wenn die Vormiete über der zulässigen Miete gelegen hat. In dem Fall darf auch beim Abschluss des neuen Vertrages eine Miete in Höhe der Vormiete verlangt werden. Die ortsübliche Miete darf auch dann um mehr als zehn Prozent überschritten werden, wenn vor Vertragsbeginn Modernisierungen durchgeführt wurden. Dabei können alle in den letzten

drei Jahren fertiggestellten Maßnahmen berücksichtigt werden. Die Mietpreisbremse gilt nicht für Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet worden sind sowie für Wohnungen, bei denen es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter vor Abgabe seiner Vertragserklärung mitzuteilen, aus welchem Grund er eine höhere Miete als die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent erhebt.

Der Hamburger Mietvertrag sieht eine klare Trennung von Nettokaltmiete und Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten vor. Eine Aufzählung der Betriebskosten, die auf den Mieter umgelegt werden können, ergibt sich aus § 2 Betriebskostenverordnung.

Vermieden werden sollte die Vereinbarung von Inklusivmieten, Teilinklusionen oder Betriebskostenpauschalen. Denn in diesen Fällen schmälern spätere Steigerungen der Betriebskosten den Nettoertrag des Vermieters. Die Erhöhung der Zahlungen auf die Betriebskosten ist später nur schwer durchzusetzen.

Mieterhöhung

Das Recht der Mieterhöhung ist in den §§ 557 bis 559b BGB geregelt. Für Mieterhöhungen während eines bestehenden Mietvertrages gibt es drei Möglichkeiten:

- Der Vermieter verlangt in einem gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren die Mieterhöhung, wenn die Vertragsmiete hinter der ortsüblichen Vergleichsmiete zurückbleibt. Wenn der Mieter diesem Verlangen nicht zustimmt, muss die Berechtigung der Mieterhöhung gegebenenfalls gerichtlich geklärt werden;
- der Vermieter erhöht die Miete einseitig, nachdem er das Mietobjekt aufgewertet hat (Modernisierung);
- Vermieter und Mieter vereinbaren schon bei Vertragsschluss, wie sich die Miete in den kommenden Jahren erhöhen soll.

In gewissem Umfang sind auch mehrere Wege der Mieterhöhung für nicht preisgebundenen Wohnraum neben- oder nacheinander zulässig, können also von den Vertragspartnern kombiniert werden.

§ 5 Indexmiete

Bei der Indexmiete vereinbaren die Mietvertragsparteien, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt wird. Die Mietvertragsparteien brauchen nur noch zu vereinbaren, ab welchem Zeitpunkt diese Vereinbarung gelten soll.

Eine Indizierung der Miete müssen die Parteien ausdrücklich vereinbaren. Daher ist es erforderlich, an der vorgesehenen Stelle das Datum einzutragen. Gemeint ist im Formularvertrag (anders als in

Vorauslagen) der Zeitpunkt, zu dem der Mietzins erstmals erhöht werden kann; also ein Zeitpunkt frühestens ein Jahr nach Mietbeginn oder ein Jahr nach dem Auslaufen einer Staffelmietvereinbarung. Beschränkungen aufgrund der Mietpreisbremse bestehen nicht.

§ 6 Staffelmiete

Bei der Staffelmiete wird die Miete für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart. Dabei ist zu beachten, dass für die jeweiligen Staffeln eine Mindestdauer von einem Jahr gilt, denn eine Unterschreitung dieser Mindestfrist führt zur Unwirksamkeit der gesamten Staffelmietvereinbarung. Neben dem Zeitpunkt der Mieterhöhung ist der Betrag anzugeben, auf den sich die Miete erhöht, keinesfalls der Erhöhungsbetrag oder die prozentuale Erhöhung. Die Vorschriften der Mietpreisbremse sind auf jede Staffel anzuwenden. Maßgeblicher Zeitpunkt ist immer die Fälligkeit der ersten Miete aus der jeweiligen Staffel.

Die Anpassung tritt automatisch mit dem Erreichen des vereinbarten Wirkungszeitpunktes ein. Daher kann der Erhöhungsbetrag auch noch rückwirkend verlangt werden, wenn einmal der Beginn einer neuen Staffel übersehen wurde.

Bei der Vereinbarung einer Staffelmiete ist noch zu beachten, dass das Kündigungsrecht für nicht länger als vier Jahre ausgeschlossen werden kann. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Berechnung dieses Vier-Jahreszeitraums ist der Abschluss des Mietvertrages und nicht der Beginn der Überlassung des Mietobjektes. Ferner ist zu bedenken, dass während der Geltung einer Staffelmietvereinbarung Erhöhungen nach § 558 BGB (Erhöhung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete) und § 559 BGB (Mieterhöhung nach Modernisierung) ausgeschlossen sind.

§ 7 Änderung der Miete nach §§ 558 und 559 BGB

Der Vermieter, der mit seinem Mieter weder eine Staffelmiete noch eine Indizierung der Miete vereinbart hat, kann von dem Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen, wenn die vertraglich vereinbarte Miete hinter der ortsüblichen Vergleichsmiete zurückbleibt.

Das Mieterhöhungsverlangen muss ordnungsgemäß begründet, die Zustimmung des Mieters im Verweigerungsfall eingeklagt werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich in Hamburg in der Regel aus dem Mietenspiegel. Außerdem ist die so genannte Kappungsgrenze zu beachten, was bedeutet, dass die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 Prozent (in Hamburg) steigen darf.

Der Vermieter kann die Miete nach der Durchführung bestimmter Modernisierungsmaßnahmen um acht Prozent der

aufgewendeten Kosten per anno erhöhen. Dazu zählen bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird, durch die der Wasserverbrauch reduziert wird, durch die der Gebrauchswert der Mietsache erhöht wird, durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden oder die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Hinweis: Wer einen Mietvertrag abschließen will, muss sich entscheiden, ob er künftige Mieterhöhungen schon im Vertrag vereinbaren (Indexmiete, Staffelmiete) oder ob er es bei den gesetzlichen Regelungen belassen will. Maßgeblich für die Entscheidung ist zunächst, was für die konkrete Wohnung am Markt durchsetzbar ist.

Wer ein Objekt vermietet, für das es im Mietenspiegel keine Vergleichsmieten gibt (etwa Einfamilienhäuser oder Geschosswohnungen, die in nicht belegte Rasterfelder – Leerfelder – des Mietenspiegels fallen würden), sollte sich ebenfalls für die Index- oder die Staffelmiete entscheiden.

Hinweis: Wenn eine Mieterhöhung vorgesehen ist, sollte immer rechtzeitig die Rechtsberatung des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg aufgesucht werden.

§ 9 Abrechnung der Betriebskosten, Anpassung der Vorauszahlungen
Der Hamburger Mietvertrag sieht als Normalfall vor, dass für die Betriebskosten neben der Nettokaltmiete Vorauszahlungen erhoben werden, über die der Vermieter unter Berücksichtigung der tatsächlich angefallenen Kosten jährlich abzurechnen hat (siehe hierzu § 4).

§ 10 Verteilungsmaßstab

Die Vertragsparteien dürfen vereinbaren, nach welchem Umlageschlüssel der Anteil des Mieters an den Betriebskosten zu errechnen ist. Treffen die Parteien keine Vereinbarung, so gilt im Zweifel die Umlage nach dem so genannten Flächenmaßstab. Der Mieter trägt also einen Anteil an den Betriebskosten, der dem Anteil seiner Wohnfläche an der gesamten Wohn-/ Nutzfläche des Hauses entspricht. Der Hamburger Mietvertrag sieht entweder einen prozentualen Anteil oder den Flächenmaßstab vor (für Kabelnutzungsgebühren die Umlage nach Wohneinheiten). Ist eine andere Verteilung gewollt, muss dies ausdrücklich vereinbart werden, notfalls unter § 30 (Sonstige Vereinbarungen). Darauf muss dann in einem kurzen Vermerk zu § 10 hingewiesen werden. Es können weitere Kosten nach Anzahl der Wohnungen, andere nach Personenzahl abgerechnet werden. Gerade vor dem – grundsätzlich zulässigen – Perso-

nenmaßstab wird ausdrücklich gewarnt, da er sich in der Praxis oft als untauglich erweist, weil der Vermieter gar nicht in der Lage ist, die Zahl der Personen, die sich übers Jahr in den Wohnungen aufhalten haben, korrekt zu bestimmen.

Im Zweifel sollte der Verteilungsmaßstab so einfach wie möglich sein und so gewählt werden, dass die Abrechnung möglichst unkompliziert erstellt werden kann. Absolute Gerechtigkeit kann und muss bei der Betriebskostenverteilung nicht erreicht werden.

Die Vertragsparteien sind in der Wahl des Umlageschlüssels jedoch nicht völlig frei. Eine Einschränkung ergibt sich aus der Heizkostenverordnung, die für die Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung einen teilweise vom Verbrauch abhängigen Maßstab vorschreibt.

Sind in den Mieteinheiten Wasserzähler vorhanden (in Hamburg Pflicht seit 2004), muss nach den gemessenen Verbräuchen abgerechnet werden.

Für vermietete Eigentumswohnungen sieht der Hamburger Mietvertrag vor, dass der von dem Mieter zu tragende Betriebskostenanteil direkt aus der Wohngeld-Einzelabrechnung entnommen wird. Diese Bestimmung ist in der Rechtsprechung nicht unumstritten, obwohl sie sehr praktikabel ist. Der vermietende Wohnungseigentümer trägt auf jeden Fall die Verantwortung dafür, dass der Mieter nur mit umlagefähigen Betriebskosten belastet wird und dies auch nur mit einem angemessenen Anteil.

Befinden sich in einem Haus neben den Wohnungen auch gewerblich genutzte Einheiten so wird der Vermieter häufig verpflichtet sein, die Kosten, die durch die gewerbliche Nutzung verursacht wurden, getrennt zu erfassen und so abzurechnen, dass die Wohnungsmieter mit diesen Kosten nicht belastet werden (Vorwegabzug). In der Abrechnung muss der Vermieter den Mietern erläutern, welchen Vorwegabzug er vorgenommen hat.

§ 11 Zahlung der Miete

Der Mieter ist verpflichtet, die Miete spätestens am dritten Werktag eines Monats zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit kommt es auf die Absendung des Geldes, nicht auf den Eingang beim Vermieter an. Monatliche Zahlweise ist der Regelfall und so ist es auch im Hamburger Mietvertrag für Wohnraum vorgesehen. Gewerbliche Vermieter oder Verwalter machen in der Regel von der Möglichkeit des Mieteinzuges im SEPA-Lastschriftverfahren Gebrauch. In diesem Fall ist das SEPA-Lastschriftmandat auszufüllen. Aber auch wenn kein SEPA-Lastschrifteinzug gewollt ist, sollte das Mieterkonto in den Vertrag aufgenommen werden, damit insbesondere

Rückzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen schnell an den Mieter ausgekehrt werden können.

§ 12 Mietsicherheit

Die Mietsicherheit ist in § 551 BGB geregelt. Sie muss zwischen den Parteien vereinbart werden. Als Sicherheit kommen neben der Barkaution die Verpfändung eines Sparguthabens oder eine Bürgschaft in Betracht. Wichtig: Der Vermieter sollte darauf achten, dass er jederzeit ungehinderten Zugriff auf die Sicherheit hat.

Für die Mietsicherheit gilt eine Höchstgrenze: Sie darf das Dreifache einer Monatsmiete ohne die als Pauschale oder Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten nicht überschreiten. Das gilt für alle Arten der Mietsicherheit und auch für den Fall, dass unterschiedliche Mietsicherheiten (Kaution und Bürgschaft) vereinbart worden sein sollten.

Dieser Fall der Übersicherung wird insbesondere bei der Gewährung zusätzlicher Bürgschaften durch einen Elternteil bedeutsam. In solchen Fällen sollte von einer zusätzlichen Sicherheit abgesehen werden und stattdessen der Bürge als zusätzlicher Mieter in den Vertrag aufgenommen werden. Diese Gestaltung ist mit dem Risiko behaftet, im Streitfall vom Gericht als Umgehung der Höchstgrenze verworfen zu werden. Die Regelung in § 551 BGB ist zwingendes Recht, von ihr darf zum Nachteil des Mieters nicht abgewichen werden.

Sofern der Mieter mit der Zahlung der Mietsicherheit in Höhe eines Betrages, der der zweifachen Monatsnettokaltmiete entspricht, in Verzug ist, besteht ein Recht zur fristlosen Kündigung.

§ 13 Wegereinigung und Streupflicht, Treppenhausreinigung und sonstige Reinigungspflichten

Sowohl die Wegereinigung und die Reinigung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume werden vom Vermieter durchgeführt und die Kosten als Betriebskosten umgelegt. Soll der Mieter einzelne Pflichten übernehmen (zum Beispiel bei Einfamilienhausvermietung), muss dies unter § 30 vereinbart werden. In diesem Fall sollte durch einen Vermerk in § 13 darauf hingewiesen werden, dass ergänzende oder abweichende Regelungen in § 30 getroffen sind.

§ 16 Benutzung der Mieträume

In Ziffer 2 ist die Haftung des Mieters für von ihm verursachte Schäden geregelt. Dem Mieter sollte der Abschluss einer Haftpflichtversicherung angeraten werden (in § 30). Allerdings: Der Vermieter kann nicht verhindern, dass der Mieter die Versicherung nach Vertragsschluss wie-

der kündigt.

§ 17 Instandhaltung der Mieträume
Neben Mieterhöhungen und Betriebskostenabrechnungen gehören die sogenannten Schönheitsreparaturen zu den streitanfälligsten Aspekten eines Mietverhältnisses über Wohnraum. Formulklauseln, mit denen dem Mieter Instandhaltungsverpflichtungen – dazu gehören auch Dekorationspflichten, also die Schönheitsreparaturen – übertragen werden sollen, beschäftigen die Rechtsprechung in erheblichem Umfang.

Sämtliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten gehen nach den Vorschriften des Gesetzes ausschließlich zu Lasten des Vermieters. Hiervon kann in einem Formularvertrag nur in sehr eingeschränktem Umfang zu Lasten des Mieters abgewichen werden. Der Hamburger Mietvertrag für Wohnraum schöpft diesen Spielraum (fast) vollständig aus. Es ist daher unbedingt darauf zu verzichten, diese Regelungen weiter zu Gunsten des Vermieters zu erweitern. Denn im Zweifel würde nach der herrschenden Rechtsprechung nicht nur dieses „Mehr“, sondern die gesamte Regelung über die Schönheitsreparaturen für unwirksam erklärt.

Wer hier zu viel will, erhält am Ende gar nichts. Ein Mieter kann grundsätzlich nur dann zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet werden, wenn ihm die Wohnung bei Mietbeginn in renoviertem oder nicht renovierungsbedürftigem Zustand übergeben worden ist. Nicht renovierungsbedürftig ist der Zustand nach der Rechtsprechung dann, wenn vorhandene Gebrauchsspuren so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Bei der Übergabe einer nicht renovierten Wohnung kann ein Mieter nur dann zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet werden, wenn er vom Vermieter einen angemessenen Ausgleich erhält. Der Vermieter könnte dem Mieter also entweder einen angemessenen Geldbetrag geben oder ihm einen angemessenen Mietnachlass gewähren. Eine entsprechende Vereinbarung müsste unter § 30 des Mietvertrages aufgenommen werden.

Anderenfalls steht es dem Mieter einer nicht renoviert übergebenen Wohnung frei, ob er die Wohnung während der Mietzeit renoviert. Eine Abgeltungsklausel ist im Hamburger Mietvertrag nicht enthalten, da diese nach der Rechtsprechung nicht zulässig ist.

Der Hamburger Mietvertrag enthält keine Ausführungsfristen für Schönheitsreparaturen mehr. Derartige Fristen gelten nach der Rechtsprechung ohnehin nicht ohne weiteres. Der Mieter ist nur in dem „nach dem Grad der Abnutzung erforderlichen Umfang“ verpflichtet, Schönheitsreparaturen auszuführen. Fristen

gelten allenfalls als Anhaltspunkte.

Werden allerdings zu kurze Fristen angesetzt, ist die gesamte Klausel in Gefahr. Wer also Fristen in den Vertrag aufnehmen will (was in § 30 geschehen kann), sollte unbedingt zuvor die Rechtsberatung des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg in Anspruch nehmen. Der Hamburger Mietvertrag schöpft auch bei den so genannten Kleinreparaturen den Spielraum für die Übertragung von Instandhaltungsverpflichtungen auf den Mieter aus. Vor abweichenden Regelungen, die zu Lasten des Mieters gehen, wird ausdrücklich gewarnt.

§ 19 Gartenpflege

Nach § 19 ist der Mieter zur Gartenpflege verpflichtet. Soll der Mieter neben den unter § 19 aufgeführten üblichen Gartenpflegearbeiten verpflichtet sein, weitere Arbeiten auszuführen (zum Beispiel Vertikutieren des Rasens), müsste dies unter § 30 vereinbart werden.

§ 20 Erhaltung und Modernisierung

Diese Regelung geht auf §§ 555a, 555b BGB zurück. Der Mieter hat Maßnahmen, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind, zu dulden; ebenso Maßnahmen nach § 555b Nr. 1-7 BGB.

§ 21 Bauliche Veränderungen, Einbauten
Erfahrungsgemäß spielen bauliche Veränderungen, die der Mieter in der Wohnung vorgenommen hat, erst bei Vertragsende eine Rolle. Beide Vertragsparteien sind gut beraten, geplante oder absehbare bauliche Veränderungen des Mieters schon vor Vertragsbeginn zu besprechen und Regelungen darüber zu treffen, was bei Vertragsende mit den Veränderungen zu geschehen hat. Wichtig: Es kann nicht vereinbart werden, dass der Mieter Einbauten vornimmt, die bei Vertragsende entschädigungslos in das Vermietereigentum übergehen.

§ 22 Antennen und Kabelanschluss

Es ist geregelt, dass die Fernsehversorgung durch den Vermieter am 30. Juni 2024 endet, weil das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKModG) festlegt, dass die Kosten für TV-Kabelverträge ab diesem Zeitpunkt nicht mehr als Betriebskosten umgelegt werden dürfen. Diese Regelung gilt für Anlagen, die bis zum 30. November 2021 errichtet worden sind. Ab diesem Zeitpunkt können die Mieter selbst einen Anbieter wählen. Achtung: Für Anlagen, die seit dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist bereits jetzt keine Umlage mehr möglich. Wenn der Mieter sich einen Breitbandanschluss legen lassen oder eine Satelliten-Empfangsanlage installieren will, bedarf er hierzu die Erlaubnis des Vermieters. In dem Fall ist zu prüfen, ob das grund-

sätzlich geschützte Informationsinteresse des Mieters oder das Eigentumsrecht des Vermieters überwiegt.

§ 25 Tierhaltung

Hunde und Katzen gehören nicht zu den Kleintieren im Sinne des § 25. Der Mieter benötigt für die Haltung von Haustieren mit Ausnahme von Kleintieren die Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter muss die Zustimmung erteilen, wenn durch die Tiere keine Belästigungen oder Beeinträchtigungen zu befürchten ist. Der Vermieter ist berechtigt, die einmal erteilte Zustimmung zu widerrufen, wenn nachträglich derartige Belästigungen oder Beeinträchtigungen auftreten.

§ 27 Beendigung des Vertrages

Es wird dringend davor gewarnt, für die Rückgabe der Mietwohnung höhere Anforderungen zu vereinbaren, als sie im Hamburger Mietvertrag vorgesehen sind. Das gilt insbesondere für den dekorativen Zustand der Wohnung, weil der Mieter nicht verpflichtet werden darf, mehr als die nach § 17 geschuldeten Schönheitsreparaturen bei Vertragsende auszuführen. Eine solche Regelung, und damit zumeist auch die gesamte Regelung über Schönheitsreparaturen (§ 17), wäre unwirksam.

§ 30 Sonstige Vereinbarungen

Vermieter, die Unternehmer sind und eine Webseite unterhalten oder den Hamburger Mietvertrag für Wohnraum verwenden, können gegenüber dem Wohnraummieter Informationspflichten nach dem Verbraucherstreitbelegungsgesetz (VSBG) haben. Diese sind im Mietvertrag aufzunehmen. Vermieter müssen dann gemäß § 36 Abs.1 Nr.1 VSBG im Mietvertrag angeben, inwieweit sie bereit oder verpflichtet sind, an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen. Ausnahme: Unternehmer, die bis zum 31. Dezember des vorangegangenen Jahres zehn oder weniger Personen beschäftigt haben, sind zu dieser Information nicht verpflichtet!

In den vorstehenden Erläuterungen wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass vom Formular abweichende Regelungen in § 30 niedergelegt werden können. Dabei ist unbedingt darauf zu achten, dass die Regelungen in § 30 nicht im Widerspruch zu den vorformulierten Vertragsbedingungen stehen. Daher sollte unbedingt in den jeweiligen Paragraphen des Formulars – notfalls handschriftlich – vermerkt werden, wenn sich weitere Regelungen zum selben Thema in § 30 finden. Gegebenenfalls müssen vorformulierte Passagen gestrichen werden.

Herausgegeben vom Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e.V., Mai 2023