



Mietvertrag schriftlich vereinbaren

Wer auf seiner Suche nach der richtigen Mietwohnung – mit oder ohne Makler – endlich fündig geworden ist, für den stellt sich mitunter schon die nächste Herausforderung: **der Abschluss des Mietvertrags.**



Soweit der (Wohnungs-)Mieter überhaupt die Möglichkeit hat, sich hier konkret in die Vertragsgestaltung einzubringen, was bei der Anmietung von institutionellen Vermietern, größeren Bauträgern oder Hausverwaltungen in der Regel kaum der Fall sein wird, weil hier verständlicherweise weitestgehend Standardverträge zum Einsatz kommen, sollte er sich doch im Klaren sein, dass mit dem Mietvertrag eine verbindliche Verpflichtung übernommen wird. Damit ein gültiger Vertrag zustande kommt, müssen zumindest das Mietobjekt, der Mietzins und die Dauer konkret geregelt sein. Ein Mietvertrag muss zwar nicht schriftlich abgeschlossen werden, um wirksam zu sein – Mietverträge können auch schlüssig oder mündlich zustande kommen. Aus Gründen der Rechtssicherheit empfiehlt sich jedoch für beide Vertragsteile der Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung.

Gerade bei befristeten Mietverträgen ist größte Vorsicht geboten, da im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes eine wirksame Befristung nur dann

gegeben ist, wenn der Vertrag schriftlich abgeschlossen wurde. Ein mündlicher Mietvertrag ist in diesem Fall zwar gültig, aber nicht dessen Befristung; diese kann mangels zwingend vorgesehener Schriftlichkeit dann nicht durchgesetzt werden, was zumeist dem Vermieter zum Nachteil gereichen wird.

Gebührenfrei

Für Mietverträge über Wohnraum – also Verträge über Mietwohnungen und Einfamilienhäuser – gilt seit November 2017 Gebührenfreiheit. Dass heißt, auch schriftliche Mietverträge über Wohnungen/Einfamilienhäuser, die nach dem 11. 11. 2017 abgeschlossen wurden, unterliegen keiner Vertragsgebühr mehr. Bis dahin musste auch beim

Abschluss von Wohnungsmietverträgen und schriftlichen Verlängerungen eine Vertragsgebühr an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel abgeführt werden.

Was sollte beim Abschluss des Mietvertrags noch beachtet werden?

Es empfiehlt sich, jedenfalls die wesentlichen Punkte, wie die monatlichen Betriebskosten, die Wartungs- und Instandhaltungspflichten, aber auch die Fragen, was im Mietobjekt allenfalls baulich verändert werden darf, ob untervermietet werden darf oder in welchem Zustand die Wohnung nach Beendigung zurückzustellen ist, im Vorfeld konkret zu prüfen und zu regeln. Ansonsten sind dem Regelungsinhalt eines Mietvertrages nur die gesetzlichen Grenzen gesetzt; im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes werden aber ohnehin viele Vertragsinhalte – wie etwa Höhe des Mietzinses, Dauer, Betriebskosten, Kündigungsgründe etc. zwingend geregelt und ist somit ein Vorausverzicht des Mieters unwirksam.



Simone Maier-Hülle,
Rechtsanwältin,
Müller Partner
Rechtsanwälte GmbH