

# Checkliste Mietvertrag

Bevor du den Mietvertrag unterschreibst, achte aufs Kleingedruckte!

Nachfolgende Checkliste hilft dir dabei, Fallen im Mietvertrag zu finden. So kannst du abschätzen, welche Kosten und Verpflichtungen auf dich zukommen können.

## 1. Renovierungsklauseln/Schönheitsreparaturen:

- J**  Vertrag enthält KEINE Renovierungsklausel (der Vermieter ist fürs Malern zuständig).  
 à Folge: Du musst während des Mietverhältnisses nicht malern und auch dann nicht, wenn du ausziehst.
- K**  Vertrag enthält eine Renovierungsklausel.
- L** à eine GÜLTIGE Renovierungsklausel hat KEINE STARREN FRISTEN. Flexible Fristenregelungen beginnen meist mit dem Satz: „Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen in folgenden Abständen erforderlich sein...“.  
 à Folge: Du bist für Schönheitsrenovierungen verpflichtet, musst aber nur dann den Pinsel in die Hand nehmen, wenn es erforderlich ist. Der (flexible) Fristenplan wird lediglich als Anhaltspunkt ausgelegt.  
 à eine UNGÜLTIGE Renovierungsklausel hat STARRE FRISTEN. Solche Klauseln beginnen oft mit: „Spätestens nach X Jahren ist der Mieter zur Ausführung folgender Schönheitsreparaturen verpflichtet...“ .  
 à Folge: Dein Vermieter hat Pech - du musst keine Malerarbeiten ausführen. Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden.
- à Hinweise:
- Wenn du nicht abschätzen kannst, ob die Renovierungsklausel in deinem Mietvertrag gültig ist oder nicht, frage am Besten bei einer Verbraucherzentrale oder einem Mieterverein nach.
  - Der Vermieter kann nicht verlangen, dass du fürs Malern einen Fachhandwerker beauftragst. Er muss sich damit zufrieden geben, dass du selbst malerst - das allerdings in ordentlicher Qualität!

## 2. Mindestmietzeit:

- J**  Vertrag kann von dir jederzeit mit einer 3-Monats-Frist gekündigt werden.  
 à Folge: Du musst spätestens am dritten Werktag eines Monats kündigen und kannst dann zum Ende des übernächsten Monats ausziehen. Beispiel: Der 1. Juni ist ein Sonntag. Der dritte Werktag ist somit Mittwoch, der 4. Juni. Eine Kündigung am 4. Juni berechtigt dich zum Auszug am 31. August. Kündigst du erst am 5. Juni, kannst du erst am 30. September ausziehen.
- L**  Vertrag enthält einen beidseitigen Kündigungsverzicht für einen bestimmten Zeitraum (maximal 4 Jahre bei Formularmietverträgen).  
 à Folge: Du kannst die Wohnung in der Regel nicht vor Ablauf dieses Zeitraums kündigen und bist auf den Goodwill deines Vermieters angewiesen, wenn du vorher kündigen willst.
- à Hinweise:
- Staffel- und Zeitmietverträge sind heute selten, enthalten aber auch Fallen. Bei Staffelmietverträgen wird meistens auch ein bis zu 4-jähriger Kündigungsausschluss

vereinbart. Zeitmietverträge sind heute nur noch in Form von qualifizierten Zeitmietverträgen gültig. Das bedeutet: Der Vermieter muss einen Grund angeben, warum er dich nach einer gewissen Zeit wieder loshaben will (zum Beispiel Abriss des Gebäudes wegen geplantem Neubau).

- Ein häufiger Mietrechtsirrtum: „3 Nachmieter vorschlagen und ich bin draußen“. Das stimmt nicht!

### 3. Kleinreparaturklausel:

- J**  Vertrag enthält keine Kleinreparaturklausel.  
    à **Folge:** Der Vermieter trägt alle Reparaturkosten, auch die von Mini-Reparaturen.
- L**  Vertrag enthält eine Kleinreparaturklausel.  
    à **Folge:** Du musst Kleinreparaturen (maximal ca. 75 bis 100 Euro pro Reparatur) selber zahlen, insgesamt jährlich aber maximal 8 Prozent der Jahresmiete.
- à **Hinweis:** Liegen die Kosten einer Kleinreparatur über der zulässigen Grenze, so zahlt der Vermieter die gesamte Rechnung. Kleinreparaturklauseln mit zu hohen Verpflichtungen an dich sind ungültig (über 100 Euro je Reparatur, mehr als 8 Prozent der Jahresmiete).

### 4. Reinigungsdienst Treppenhaus („Kehrwoche“):

- J**  Vertrag regelt, dass das Treppenhaus regelmäßig von einer Fachfirma geputzt wird.  
**L**    à **Folge:** Du musst das Treppenhaus nicht putzen, allerdings zahlst du mehr Nebenkosten.
- J**  Vertrag verpflichtet dich zum Reinigen des Treppenhauses.  
**L**    à **Folge:** Du musst ab und an den Putzlumpen in die Hand nehmen. Dafür sind deine Nebenkosten niedriger.

### 5. Nebenkosten/Betriebskosten („Zweite Miete“):

- J**  Im Vertrag sind nur wenige Nebenkosten aufgeführt.  
    à **Folge:** Das, was der Vermieter im Vertrag vergessen hat, kann er auch nicht von dir verlangen.
- J**  Der Vertrag ist ein Inklusiv-Vertrag, d.h. die kalten Nebenkosten sind mit deiner Mietzahlung abgegolten.  
    à **Folge:** Der Vermieter kann später nichts von dir nachfordern, wenn die kalten Nebenkosten tatsächlich doch höher waren.
- K**  Im Vertrag sind sehr viele verschiedene Nebenkostenarten aufgeführt (bis zu 17 laut Betriebskostenverordnung).  
    à **Folge:** Der Vermieter kann alle Betriebskosten, die er laut Betriebskostenverordnung abrechnen darf, auch tatsächlich von dir verlangen.
- L**  Du sollst auch folgende vermeintlichen Nebenkosten tragen:
- Hausverwaltung
  - Instandhaltungsrücklagen
  - Mietausfallversicherung
  - Kontoführungsgebühren
  - Kreditzinsen
- à **Folge:** Solche Regelungen sind UNGÜLTIG. Diese Kosten musst du nicht zahlen, auch wenn es vertraglich vereinbart ist und der Vermieter sie einfordert. Aber: Mit einem Vermieter, der dir so etwas abverlangen will, wirst du vermutlich viel

Ärger haben.

- L**  Das Haus hat einen Aufzug oder andere wartungsintensive Extras (z.B. Gemeinschafts-Swimmingpool):  
à Folge: Deine Nebenkosten werden vermutlich überdurchschnittlich hoch sein.
- à Hinweis: Die Kosten für Warmwasser und Heizung müssen nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet werden (Ausnahmeregelungen: Einliegerwohnung in Privathaus, Wohnung in Passivhaus).

## 6. Mietkaution:

- J**  Du musst keine Kautionszahlung leisten.  
à Folge: Freu dich, so was ist selten!
- K**  Du sollst bis zu 3 Monatsmieten Mietkaution zahlen.  
à Folge: Diese Regelung ist Standard und erlaubt!
- K**  Du kannst anstelle einer Mietkaution als Sicherheit auch eine (Bank-)Bürgschaft, eine Kautionsbürgschaft oder eine Bürgschaft deiner Eltern einbringen.  
à Folge: Das ist ganz praktisch, wenn man knapp bei Kasse ist. Aber: Für eine Bankbürgschaft oder Kautionsbürgschaft verlangen die Anbieter Gebühren. Die Kautionszahlung bekommst du nach Ende der Mietzeit samt Zinsen zurück.
- L**  Du sollst mehr als 3 Monatsmieten Kautionszahlung leisten.  
à Folge: Das darf der Vermieter laut Gesetz nicht verlangen, du musst unabhängig von der vertraglichen Vereinbarung nur 3 Monatsmieten zahlen! Mit einem Vermieter, der dir so etwas abverlangen will, wirst du vermutlich viel Ärger haben.
- L**  Du sollst die Kautionszahlung auf einmal leisten.  
à Folge: Laut Gesetz kannst du die Kautionszahlung in drei gleich hohen Raten zahlen!
- K**  Du kannst Barkautionszahlung und Bürgschaft mischen.  
à Folge: Wenn die Summe aus den beiden Sicherheiten 3 Monatsmieten nicht übersteigt, ist das OK. Eine Bürgschaft zusätzlich zu 3 Monatsmieten Kautionszahlung ist aber nicht erlaubt - auch wenn der Vermieter das gerne so hätte.

## 7. Tierhaltung:

- K**  Vertrag regelt nichts zur Tierhaltung.  
à Folge: Kleintiere wie Hamster darfst du immer halten. Frage vor der Unterschrift, was dein Vermieter von größeren Tieren hält.
- L**  Vertrag verbietet Tierhaltung generell.  
à Folge: Kleintiere wie Hamster darfst du immer halten, auch wenn etwas anderes im Mietvertrag steht. Allerdings könnte es später zum Streit mit dem Vermieter kommen - such dir lieber einen toleranteren Vermieter.
- J**  Vertrag erlaubt Tierhaltung.  
à Folge: Kleintiere wie Hamster darfst du sowieso immer halten. Bei größeren Tieren wie Hunden musst du allerdings vorher nachfragen, außer das ist laut Mietvertrag erlaubt (sehr selten). Tipp: Wenn du dir einen Hund zulegen willst, frag den Vermieter, bevor du den Mietvertrag unterschreibst.

## Und noch ein Tipp...

Üblich sind vorgedruckte Standardmietverträge - so genannte Formularmietverträge. Für diese gelten viel strengere gesetzliche Bedingungen als für INDIVIDUELL ausgehandelte Verträge. Das bedeutet: Klauseln, die dich nur benachteiligen und dir als Ausgleich keinen Vorteil bieten, sind meist ungültig.

In vielen Formularmietverträgen gibt es allerdings Felder, in denen individuell ausgehandelte Vereinbarungen handschriftlich eingetragen werden können. Solche Individualvereinbarungen unterliegen der Vertragsfreiheit und sind meist auch dann gültig, wenn sie eher zu deinem Nachteil sind.