

Wohnungsmietrecht

Fehler beim Abschluss von Mietverträgen sind deshalb besonders ärgerlich, weil sie sich mitunter über die gesamte Dauer des Vertragsverhältnisses auswirken. Manchmal kommt das dicke Ende aber auch zum Schluss!

Einige typische Beispiele für Fehler auf der...

Vermieterseite:

- Die Erteilung einer Lastschriftinzugsermächtigung durch den Mieter wird als Zeichen der Solvenz und Vertrauenswürdigkeit gewertet. Da diese Ermächtigung zum einen widerrufen, zum anderen eine Lastschrift bis sechs Wochen nach Abbuchung rückgängig gemacht werden kann und schließlich bei fehlender Kontodeckung wertlos ist und sogar noch Rücklastschriftkosten verursacht, kann dies ein folgenschwerer Irrtum sein. Besser eine Bestätigung des bisherigen Vermieters erbitten, dass dort keine Mietrückstände bestehen.
 - In den Formularvertrag werden zusätzliche Vereinbarungen bezüglich der Renovierungs- oder Instandhaltungspflichten des Mieters aufgenommen. Diese machen die im Formularvertrag enthaltenen Klauseln zu den Pflichten des Mieters auf Durchführung von Schönheitsreparaturen oder Kleinstreparaturen durch den sogenannten Summierungseffekt häufig unwirksam und bewirken somit das Gegenteil dessen, was sie sollen.
 - Die Vereinbarung einer bestimmten Laufzeit des Mietvertrages (Mindest- oder Höchstlaufzeit) ist nur sehr eingeschränkt möglich. Es droht die Unwirksamkeit der Regelung mit der Folge, dass der Mieter mit gesetzlicher Frist ("3 Monate") kündigen oder auf unbestimmte Zeit ohne Kündigungsmöglichkeit des Vermieters in der Wohnung bleiben kann.
-



Mieterseite:

- Bei Vereinbarung einer Nettomiete zuzüglich abzurechnender Nebenkosten, die voraussichtlich bezahlt werden (die heute übliche Mietstruktur), sollte auf auskömmliche Nebenkostenvorschüsse geachtet werden. Sind diese vom Vermieter zu niedrig angesetzt - aufgrund einer Fehleinschätzung oder um den Mietpreis attraktiver erscheinen zu lassen - drohen hohe Nachzahlungen, gegen die man sich nur wehren kann, wenn dem Vermieter Arglist nachweisbar ist, was in der Praxis meist unmöglich ist.
- Mündliche Zusagen eines Vertreters der Hausverwaltung, des Maklers oder eines Hauswarts sind in aller Regel nichts wert. Ein handschriftlicher Zusatz im Mietvertrag hingegen schon!
- Eine vereinbarte Kautionsleistung darf der Mieter in drei gleichen Raten leisten, auch wenn der Vermieter etwas anderes verlangt und selbst wenn dies im Vertrag nicht so vorgesehen sein sollte. Die gesetzliche Regelung hierzu ist zwingend!

Diese Beispiele ließen sich fast endlos fortsetzen. Fragen Sie vor Abschluss eines Mietvertrages deshalb lieber jemanden, der sich damit auskennt!