

KANZLEI AM STEINMARKT

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH

Wohnraummiete Vertragsgestaltung

- Mit Übersichten, Beispielen und Mustervertrag -

Dr. Andreas Stangl

KANZLEI AM STEINMARKT

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH

Steinmarkt 12 • 93413 Cham

Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80

E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • www.kanzlei-am-steinmarkt.de



Dr. Andreas **Stangl**

- Fachanwalt für **Bau- und Architektenrecht**
- Fachanwalt für **Miet- und Wohnungseigentumsrecht**
- **Dozent** der IHK-Akademie in Ostbayern
- **Schlichter** nach BaySchlG

Kontakt:

- Kanzlei am Steinmarkt, Cham
- Tel. 0 99 71 / 8 54 00
- Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

1. Begründung des Mietverhältnisses

1.1. Vertragstypen

1.2. Auskünfte in der Vertragsanbahnung

1.3. Form des Mietvertrages

1.4. Vertragsgestaltung beim Mietvertrag

2. Checkliste Wohnraummietvertrag

3. Zusammenfassung

Einleitung

Einleitung

Vertragsgestaltung ist aus Vermietersicht notwendig, da das Mietrecht ein Mieterschutzrecht ist.

- Gestaltungsbedarf liegt auf Vermieterseite
- es gibt keine „rechtssicheren“ oder „wasserdichten“ Mietverträge
- es gibt vermierterfreundliche Verträge
- Vorsicht vor dem „Einheitsmietvertrag“

1. Begründung des Mietverhältnisses

1.1. Vertragstypen

1.2. Auskünfte in der Vertragsanbahnung

1.3. Form des Mietvertrages

1.4. Vertragsgestaltung beim Mietvertrag

2. Checkliste Wohnraummietvertrag

3. Zusammenfassung

Begründung des Mietverhältnisses

Begründung des Mietverhältnisses

Die inhaltliche Gestaltung des Mietvertrages ist sowohl bei der Wohnraummiete als auch der Geschäftsraummiete einer der wichtigsten Punkte, den der Vermieter zu beachten hat. In der Praxis wird der Vertragsgestaltung seitens der Vertragsparteien leider zu wenig Bedeutung beigemessen, was sich später oft als großer Fehler erweist.

Begründung des Mietverhältnisses

Viele auf dem Markt erhältliche Mietverträge tragen die etwas irreführende Bezeichnung „Einheitsmietvertrag“. Irreführend deswegen, weil der Eindruck erweckt wird, dass diese Vordrucke eine Art „DIN-Mietvertrag“ seien. Dies ist unrichtig. Auch ein „Einheitsmietvertrag“ ist ein ganz normaler Formularvertrag.

1. Begründung des Mietverhältnisses

1.1. Vertragstypen

1.2. Auskünfte in der Vertragsanbahnung

1.3. Form des Mietvertrages

1.4. Vertragsgestaltung beim Mietvertrag

2. Checkliste Wohnraummietvertrag

3. Zusammenfassung

Vertragstypen

Begründung des Mietverhältnisses

Übersicht Arten von Mietverträgen			
Mietvertragstypen	Mietgegenstand	Nutzungszweck	Normen
Wohnraummiete	Raum: ein von Decke, Wänden und Fußboden umschlossenes Gebilde innerhalb eines wie immer gearteten Bauwerks, nicht notwendig wesentliches Bestandteil eines Grundstücks.	Wohnzweck: Befriedigung der Wohnbedürfnisse maßgeblich ist Nutzungsvereinbarung nicht die tatsächliche Nutzung. Überlassung von Räumen zur Weitervermietung / Überlassung an Dritte: keine Wohnraummiete	§§ 535 – 548 BGB §§ 549 – 577a BGB
Geschäftsraummiete	Raum: wie oben	Geschäftlicher Zweck insbesondere gewerbliche bzw. freiberufliche Zwecke; maßgeblich ist die Nutzungsvereinbarung nicht die tatsächliche Nutzung	§§ 535 - 548 BGB § 578 Abs. 1 u.2 BGB § 579 Abs. 2 BGB § 580 BGB § 580a Abs.2 u.4 BGB
Raummiete	Raum: wie oben	Sonstiger Zweck, d.h., kein wohn- oder geschäftlicher Zweck	§§ 535 - 548 BGB § 578 Abs. 1 u.2 BGB § 579 Abs. 2 BGB § 580 BGB § 580 Abs. 1 BGB
Grundstücksmiete	Grundstück: Abgrenzbarer Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer bestimmten Lagenummer eingetragen ist		§§ 535 – 548 BGB § 578 Abs. 1 BGB § 579 Abs. 1 BGB § 580 BGB § 580a Abs. 1 u. 4 BGB
Mischmietverhältnis	Raum: wie oben	Verschiedene Nutzungszwecke, wobei maßgeblich die Nutzungsvereinbarung nicht die tatsächliche Nutzung ist	Falls trennbar vermietet, gelten die jeweiligen Vorschriften. Falls nicht trennbar vermietet, Anwendung der Vorschriften der überwiegenden Nutzungsart.

Vertragstypen | Bedeutung der Abgrenzung

Es ist bereits eine entscheidende Weichenstellung in der Vertragsgestaltung für den Vermieter, ob ein Wohnraummietverhältnis oder ein Geschäftsräummietverhältnis vorliegt.

MERKE:

Dem Vermieter verbleibt bei der Geschäftsräummieta ein weit größerer Gestaltungsspielraum als bei der Wohnraummiete.

Vertragstypen | Kriterien der Abgrenzung

MERKE:

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der im Mietvertrag vereinbarte Zweck, nicht die tatsächliche Nutzung.

Vertragstypen | Abgrenzung bei teilgeschäftlicher Nutzung

Besondere Probleme treten bei den Mischmietverhältnissen auf, also dann, wenn gleichzeitig Wohnräume und Geschäftsräume überlassen werden. Fraglich ist dabei stets, ob das Mietverhältnis insgesamt nach Wohnraum- oder Geschäftsraummietrecht zu beurteilen ist.

Vertragstypen | Abgrenzung bei teilgeschäftlicher Nutzung

Abgrenzungskriterien zwischen Wohnraummietvertrag und Geschäftsraummietvertrag beim Mischmietverhältnis sind:

- Vertragsbezeichnung
- Wille der Parteien,
- überwiegende Nutzungsart (Übergewichtstheorie)

Im Zweifelsfall liegt ein Wohnraummietverhältnis vor, wenn trotz aller Abgrenzungskriterien weder eine überwiegende Wohnraum- noch Geschäftsraummiete vorliegt.

Vertragstypen | Zusammenfassung

Der Vermieter muss sich über die unterschiedlichen Vertragstypen im Klaren sein, bevor er zur Vermietung schreitet. Bereits die bloße Gewährung von Nebenleistungen bzw. die Erlaubnis, in den Räumen zu wohnen und zu arbeiten, hat erhebliche Auswirkungen auf das Vertragsverhältnis mit meist negativen Folgen für den Vermieter!

1. Begründung des Mietverhältnisses

1.1. Vertragstypen

1.2. Auskünfte in der Vertragsanbahnung

1.3. Form des Mietvertrages

1.4. Vertragsgestaltung beim Mietvertrag

2. Checkliste Wohnraummietvertrag

3. Zusammenfassung

Form des Mietvertrages

Begründung des Mietverhältnisses

Form des Mietvertrages

Der Mietvertrag bedarf für seine Wirksamkeit grundsätzlich keiner besonderen Form. Er kann sogar durch konkludente (schlüssige) Handlung zu Stande kommen. Entscheidend ist allein die Überlassung einer Sache, die Entgegennahme des Entgelts für die Überlassung und eine Einigung über den Zeitpunkt des Beginns. Haben die Parteien selbst keine weitere Regelung getroffen, gelten die gesetzlichen Vorschriften über das Mietrecht; § 535 ff. BGB.