

Michael Grigorieff, LL.M.

Anwalt - Lawyer - Avocat

Stand März 2013

Checkliste Mieter (Wohnraum)

Allgemeiner Hinweis zur Verwendung dieser Checkliste

Bei vertragsrechtlichen Einzelfragen empfehlen wir eine juristische Beratung. Diese Checkliste ist mit größter Sorgfalt erstellt worden. Sie ist nur eine Orientierungshilfe und gibt Anregungen, wie die typische Interessenlage zwischen den Parteien sachgerecht ausgeglichen werden kann. Sie ersetzt keine sorgfältige und eigenverantwortliche Prüfung im Einzelfall. Die Haftung - auch für leichte Fahrlässigkeit - ist ausgeschlossen. Falls Sie auf der Suche nach einem individuellen Vertrag sind, dann wenden Sie sich bitte an den Anwalt Ihres Vertrauens. Ein sachgerechter und umfassender Vertrag kann grundsätzlich helfen, zukünftige Auseinandersetzungen zu vermeiden.

Der Mietvertrag muss grundsätzlich nicht schriftlich geschlossen werden. Es empfiehlt sich aber für beide Vertragsparteien die wesentlichen Punkte schriftlich zu vereinbaren. Dies gilt insbesondere für Folgendes:

- x Bezeichnung der Parteien, insbesondere vollständige Adresse des Vermieters
- x Bezeichnung des Objektes, Größe und Raumanzahl inklusive Neben-/ Gemeinschaftsräume sowie Ausstattung und deren Zustand (Küche u.a.)
- x Angemessene Miethöhe (Mietspiegel), ggf. Staffel-/Indexmiete beachten
- x Mietdauer (bspw. Mietvertrag auf unbestimmte Zeit)
- x Nebenkosten mit einzelnen Positionen
- x Kautionshöhe nicht höher als max. 3 Monatsmieten (Grundmiete ohne Nebenkosten)

Hier weitere Bereiche, die typischerweise im Vertrag geregelt werden:

- x Nutzungsmöglichkeiten über das Mietobjekt hinaus, bspw. von Hof und Garten
- x Kündigungsverzicht (beiderseitiger Verzicht in AGB¹ bis max. 4 Jahre möglich)

Folgende Bereiche sind "ein Fall für sich":

- x Schönheitsreparaturen, Verpflichtung zur Renovierung (Küche/Bad alle 3 Jahre, Wohn- und Schlafräum, Flur und Toilette alle 5 sowie Nebenräume alle 7 Jahre, aber nicht mit starrem Fristenplan)
- x Kleinreparaturklausel nur wirksam, wenn im Einzelfall Betrag von 75 bis 120 Euro pro Reparatur und 6 - 10 % der Grundmiete pro Jahr nicht überschritten wird, und sachlicher Umfang genau beschrieben ist²

Rückgabe des Mietobjektes:

- x Übergabeprotokoll (Wichtig, bei Übergabe eine Ausfertigung vom Vermieter geben lassen)
- x Kautionshöhe
- x Nebenkosten
- x Ausschluss- und Verfallfristen

¹ Allgemeine Geschäftsbedingungen

² Klausel unwirksam, dann keine Kostenübernahme trotz unterschriebenem Mietvertrag