

# Mietvertrag – diese Klauseln sollten Sie berücksichtigen

Mit dieser Artikelreihe richten wir uns an Immobilienbesitzer und betrachten die vielfältigen Aufgaben und Pflichten bei der privaten Vermietung. Der Mietvertrag bildet das Fundament einer erfolgreichen Vermietung. Um die Rechte und Pflichten für beide Parteien klarzustellen und somit möglichen Schwierigkeiten im späteren Verlauf des Mietverhältnisses entgegen zu wirken, sollten gewisse Grundlagen unbedingt festgehalten werden. In einer Serie von Wohnungswirtschaft heute. schreibt Andreas Schneider, Geschäftsführender Gesellschafter von immocloud, heute: Mietvertrag – diese Klauseln sollten Sie berücksichtigen



## Was im Mietvertrag nicht fehlen darf

Der Mietvertrag ist ein Vertrag zwischen Mieter und Vermieter. Er wird vom Vermieter gestellt und regelt die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien. Dazu gehört auch die Sicherheit, die der Mieter für die Mietdauer hinterlegt. In einem einfachen Mietvertrag sollten die folgenden Angaben unbedingt berücksichtigt werden:

- **Vertragspartner:** Name und Anschrift der Vertragspartner (Mieter und Vermieter)
- **Mietobjekt:** Adresse und Lage des Objekts (bei Etagen-Wohnungen außerdem die Etage) sowie die Anzahl und Art der Zimmer inklusive Nebenräumen wie Balkon, Terrasse, Gartenanteil etc.
- **Größe der Wohneinheit in Quadratmetern:** Die Quadratmeterzahl bildet oft die Grundlage für die Neben- und Betriebskosten.
- **Miethöhe & Betriebskosten:** Die Miethöhe setzt sich in der Regel aus der Kaltmiete und den Betriebs- und Heizkosten zusammen. In § 2 der Betriebskostenverordnung finden Vermieter alle wichtigen Informationen zur Berechnung der Kosten. Falls eine Pauschale vereinbart wurde, wird lediglich die Warmmiete genannt. Bei Index- bzw. Staffelmiete müssen die genauen Vereinbarungen im Mietvertrag festgehalten werden.
- **Kaution:** Die Kaution wird neben der Miete im Vertrag genannt und muss unbedingt vorhanden sein – auch damit Sie bei etwaigen Streitigkeiten mit dem Mieter eine Sicherheit haben.

- **Dauer des Mietverhältnisses:** Ein Mietvertrag wird üblicherweise unbefristet geschlossen. Laut § 573c BGB haben Mieter bei einer Mietdauer von unter fünf Jahren eine dreimonatige Kündigungsfrist. Bei einer Mietdauer von fünf bis acht Jahren ist eine Frist von sechs Monaten möglich.

## Optionale Klauseln und Anlagen

Wenn Sie als Vermieter den Arbeitsaufwand mit Ihrer Wohneinheit möglichst geringhalten möchten, können Sie optional eine sogenannte Schönheitsreparaturklausel in den Mietvertrag aufnehmen. Die Klausel legt fest, dass der Mieter insbesondere die üblichen Malerarbeiten selbst zu erledigen hat. Allerdings ist die Verpflichtung nur dann zulässig, wenn die Wohnung beim Bezug auch im renovierten Zustand übergeben wurde.

Ebenfalls optional ist die Kleinreparaturklausel. Sie legt fest, dass der Mieter Kleinreparaturen selbst übernehmen muss. Diese dürfen jedoch einen Betrag von 75-100 Euro nicht übersteigen bzw. in Summe nicht höher als sieben bis zehn Prozent der jährlichen Nettokaltmiete betragen.


Ferner ist die Vereinbarung einer Hausordnung empfehlenswert. Meist findet die Hausordnung als Vertragsanlage Platz und muss zusätzlich von beiden Parteien unterschrieben sein. Ein Verstoß gegen die Hausordnung kann zu einer fristlosen Kündigung führen.

Auch wenn ein mündlicher Mietvertrag grundsätzlich möglich ist, sollten Sie den Vertrag in Schriftform erstellen und nachfolgend durch beide Parteien unterschreiben lassen. Etwaige Zusatzvereinbarungen müssen sich selbstverständlich an geltendes Recht halten. Wir empfehlen Ihnen als Vermieter daher, den Mietvertrag immer einem Fachmann zur Prüfung vorzulegen.

**Andreas Schneider**

**Lesen Sie auch den 1. Teil unserer Serie:**

[Wie Sie als Eigentümer die richtigen Mieter finden. Eine Wohnungswirtschaft-heute-Serie mit immocloud-Chef Andreas Schneider](#)



## WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor liefert Antworten. Gezielt und exklusiv für Ihre Region