

**KANZLEI AM STEINMARKT**  
Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH

# **WOHNRAUMMIETE VERTRAGSGESTALTUNG**

**MIT ÜBERSICHTEN, BEISPIELEN, TIPPS UND  
MUSTERVERTRAG**

**Wohnraummiete Vertragsgestaltung  
– mit Übersichten, Beispielen und Mustervertrag –**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>002</b>
<b>Musterverzeichnis / Mustertexte</b>	<b>003</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>004</b>
<b>Einleitung</b>	<b>006</b>
<b>1. Begründung des Mietverhältnisses</b>	<b>008</b>
<b>1.1. Vertragstypen</b>	<b>009</b>
1.1.1. Bedeutung der Abgrenzung Wohnraum-/Geschäftsraummiете	010
1.1.2. Kriterien der Abgrenzung Wohnraum-/Geschäftsraummiете	011
1.1.3. Abgrenzungsprobleme beim Mietvertrag	012
1.1.3.1. Abgrenzung Miете – Pacht	012
1.1.3.2. Abgrenzung Miете – Leihe	013
1.1.3.3. Abgrenzung bei teilgeschäftlicher Nutzung, Mischmietverhältnis	014
1.1.4. Zusammenfassung	016
<b>1.2. Auskünfte in der Vertragsanbahnung</b>	<b>017</b>
1.2.1. Klärung Mieteridentität	018
1.2.2. Einholung Mieterselbstauskunft:	018
1.2.3. Einholung Mieter Schufa-Auskunft	020
1.2.4. Einholung Bankauskunft	020
1.2.5. Einsichtnahme Schuldnerverzeichnis	021
1.2.6. Sonstige Möglichkeiten	022
1.2.7. Auswirkungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes	022
1.2.8. Energieausweis nach GEG	026
1.2.9. Zusammenfassung	033
<b>1.3. Form des Mietvertrages</b>	<b>034</b>
1.3.1. Grundsatz	034
1.3.2. Schriftform	035
1.3.3. Formmangel	040
1.3.4. Schriftformvereinbarungen	041
1.3.5. Heilung des Schriftformfehlers	042
<b>1.4. Vertragsgestaltung beim Mietvertrag</b>	<b>043</b>
1.4.1. Begriff der Allgemeinen Geschäftsbedingungen	044
1.4.1.1. Unterscheidung Allgemeine Geschäftsbedingungen / Individualabrede	045
1.4.1.2. Allgemeine Geschäftsbedingungen	046
1.4.1.3. Individualvereinbarungen	049
1.4.1.4. Rechtsfolgen unwirksamer AGB	051
1.4.1.5. Zusammenfassung	053
1.4.2. Wohnraummietvertrag	055
1.4.2.1. Mietvertragsparteien	055
1.4.2.2. Mietsache	058
1.4.2.3. Mietzweck	066
1.4.2.4. Mietzeit	067
1.4.2.5. Mietvereinbarung, Fälligkeit, Rechtzeitigkeit, Einzugsermächtigung	074
1.4.2.6. Betriebskostenvereinbarung	087
1.4.2.7. Staffel- und Indexmietvereinbarung	100
1.4.2.8. Kaution	102
1.4.2.9. Schönheitsreparaturklausel	106

1.4.2.10. Kleinreparaturklausel	116
1.4.2.11. Haftungsbeschränkung	117
1.4.2.12. Veränderungen an und in der Mietsache durch den Mieter	119
1.4.2.13. Tierhaltung	121
1.4.2.14. Betretungsklausel	123
1.4.2.15. Bevollmächtigungsklausel	125
1.4.2.16. Hausordnung	127
<b>2. Checkliste Wohnraummietvertrag</b>	<b>128</b>
<b>3. Zusammenfassung</b>	<b>129</b>

## Musterverzeichnis

MUSTER 1:	Selbstauskunft (mit Datenschutzerklärung)	130
MUSTER 2:	Mietvertrag Garagen- / Stell- / Carport- / Tiefgaragenstellplatz	132
MUSTER 3:	Übergabe-/Besichtigungsprotokoll	140
MUSTER 4:	Mietvertrag für Mietverhältnisse über Wohnraum	146

## Mustertexte

Texte	Betriebskostenverordnung (BetrKV)	161
Texte	Heizkostenverordnung (HeizkostenV)	164
Texte	BGB (§§ 305 – 310 BGB, §§ 535 – 580a BGB)	173
Texte	ZPO (§§ 272, 283a, 760, 885, 885a, 940a ZPO)	198
Texte	Artikel 229 EGBGB - Auszüge -	200
Texte	§ 6 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG)	205

## Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Begründung
a.A. ....	andere Ansicht
a.F. ....	alte Fassung
Abs. ....	Absatz
AG ....	Amtsgericht
AGBG.....	Gesetz zur Regelung des Rechts zur allgemeinen Geschäftsbedingungen
Anm. ....	Anmerkung
Art. ....	Artikel
Az ....	Aktenzeichen
BayObLG .....	Bayerisches Oberlandesgericht
BayObLGZ .....	Entscheidungen des Bayerischen Oberlandesgerichtes in Zivilsachen
BetrKV .....	Betriebskostenverordnung
BGB .....	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI .....	Bundesgesetzblatt
BGH .....	Bundesgerichtshof
BGHZ .....	Bundesgerichtshof, Entscheidungen in Zivilsachen (amtliche Sammlung)
BRAGO .....	Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung
BR-Drs. ....	Bundesratsdrucksache
BT-Drs. ....	Bundestagsdrucksache
BVerfG .....	BVerfG
BverfGe .....	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts (amtliche Sammlung)
bzw. ....	beziehungsweise
d.h. ....	das heißt
DB .....	der Betrieb
DWW .....	Deutsche Wohnungswirtschaft (Zeitschrift)
EGBGB .....	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
ErbdRVO .....	Verordnung über das Erbaurecht
etc. ....	ecetera
EuGH .....	Europäischer Gerichtshof
f. ....	folgende
ff. ....	fortfolgende
FGG .....	Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
Fn. ....	Fußnote
GE .....	Berliner Grundeigentum (Zeitschrift)
GG .....	Grundgesetz
ggf. ....	gegebenenfalls
GKG .....	Gerichtskostengesetz
GmbH .....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GVG .....	Gerichtsverfassungsgesetz
h.M. ....	herrschende Meinung
HeizKV .....	Heizkostenverordnung
HGB.....	Handelsgesetzbuch
i.d.F. ....	in der Fassung
i.S.d. ....	im Sinne des/der
i.ü. ....	im übrigen
i.V.m. ....	in Verbindung mit
InsO .....	Insolvenzordnung
KG .....	Kommanditgesellschaft
KG .....	Kammergericht
LG .....	Landgericht
m.w.N. ....	mit weiteren Nachweisen
MDR .....	Monatsschrift für deutsches Recht
MHG .....	Gesetz zur Regelung der Miethöhe
MietRB .....	Mietrechtsberater (Zeitschrift)
MM .....	Mietrechtliche Mitteilung (im Mietermagazin Berlin)
n.F. ....	neue Fassung
NJW .....	Neue juristische Wochenschrift (Zeitschrift)

NJW-RR .....	NJW Rechtssprechungsreport Zivilrecht (Zeitschrift)
NMV .....	Neubaumietenverordnung
Nr. ....	Nummer
NZM .....	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
OHG .....	offene Handelsgesellschaft
OLG .....	Oberlandesgericht
OLGR .....	OLG-Report (mit Angabe des jeweiligen Gerichtsort, Zeitschrift)
RE .....	Rechtsentscheid
RG .....	Reichsgericht
Rn. ....	Randnummer
S. ....	Seite
s.u. ....	siehe unten
st.Rspr. ....	ständige Rechtsprechung
StGB .....	Strafgesetzbuch
u.a. ....	unter anderem
u.U. ....	unter Umständen
usw. ....	und so weiter
vgl. ....	vergleiche
WiStG .....	Gesetz zur weiteren Vereinfachung des Wirtschaftsstrafrechts (Wirtschaftsstrafgesetz)
WM .....	Wertpapiermitteilungen (Zeitschrift)
WoBindG .....	Wohnungsbindungsgesetz
WuM .....	Wohnungswirtschaft und Mietrecht (Zeitschrift)
z.B. ....	zum Beispiel
ZAP .....	Zeitschrift für die Anwaltspraxis (Zeitschrift)
ZGB .....	Zivilgesetzbuch DDR
ZMR .....	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZPO .....	Zivilprozessordnung

## **Wohnraummiete Vertragsgestaltung – mit Übersichten, Beispielen und Mustervertrag –**

### **Einleitung**

Vermieter benötigen auch bei Wohnraummietverhältnissen ein mietvertragliches Basiswissen, um keine unangenehmen Überraschungen zu erleben. Dabei kommt dem Mietvertrag entscheidende Bedeutung zu. Die Vertragsgestaltung entscheidet – gerade aus Vermietersicht – wie künftig Rechte und Pflichten zwischen den Parteien geregelt werden. Häufiger Streitpunkt sind im Mietrecht nicht richtig oder unvollständig ausgefüllte Mietverträge bzw. nicht richtig gestaltete Mietverträge.

Vermieter und deren Berater, d. h. Hausverwaltungen und Makler, sollten sich also Zeit bei der Gestaltung des Mietvertrages, aber auch beim Ausfüllen von Formularmietverträgen nehmen.

Eines sollte gleich vorweg gesagt werden: Einen „rechtssicheren“ oder „wasserdichten“ Mietvertrag gibt es nicht, selbst wenn dies immer wieder behauptet werden sollte. Aufgrund der Besonderheiten im Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) können formularvertraglich vereinbarte Klauseln selbst noch Jahre später durch Gerichte für unwirksam erklärt werden, mit der Folge, dass der Inhalt der mietvertraglichen Klausel dann nicht anzuwenden ist und die gesetzliche Regelung gilt. Dies bedeutet, dass selbst im Augenblick wirksame Klauseln später noch unwirksam werden können, da es sich beim Mietvertrag um ein Dauerschuldverhältnis handelt. Die Situation ist insofern nicht vergleichbar mit anderen Verträgen. Man denke in diesem Zusammenhang nur an die Rechtsprechung des BGH zu „Schönheitsreparaturklauseln“, die quasi über Nacht ganze Klauselwerke, die zuvor noch benutzt wurden, unwirksam gemacht haben. Zudem gibt es eine Reihe von Streitfragen, die selbst höchst richterlich noch nicht geklärt sind. Auch hier gibt es „Streitpotential“. Dies bedeutet aber nicht, dass man sich der Situation ergeben muss. Es gilt hier, möglichst rechtssicher zu gestalten und Risiken abzuwägen.

Keinesfalls sollte der Vermieter mit dem guten Glauben handeln, es werde „schon alles gut gehen“.

Viele Vermieter überschätzen ihre Rechte. Im Glauben, als Grundstückseigentümer Herr über das Objekt zu sein, werden viele, spätestens vor Gericht, enttäuscht. Jedem Vermieter soll von Anfang an bewusst sein, dass ein Mieter durch einen Mietvertrag ein starkes Recht erwirbt, das in vielfacher Hinsicht durch das Gesetz zwingend zu Lasten des Vermieters geregelt ist. Es spielt dann sogar keinerlei Rolle, ob man etwas individualvertraglich oder formularmäßig geregelt hat. Das Gesetz möchte unbedingt Mieter, insbesondere den Wohnraummieter, schützen (soziales Mietrecht).

Vermieter täuschen sich auch, wenn sie glauben, dass man Fehler dadurch ausgleicht, indem man dem Mieter einfach kündigt. Schnell wird der Vermieter merken, dass man sich leichter von seinem Ehepartner nach Deutschem Recht trennen kann als von seinem Mieter. Das Gesetz sieht gerade bei der Wohnraummiete den Mieter als schutzbedürftig an. Dies ist dessen Lebensmittelpunkt, währenddessen aus Vermietersicht es sich lediglich um Vermögen handelt. Dies bedeutete wiederum, dass man den Mieter nicht so einfach los wird wie man denkt (Kündigungsschutz).

Deshalb ist es aus Vermietersicht absolut notwendig, bei der Vertragsgestaltung grundlegende Risiken zu minimieren und einen vernünftigen Mietvertrag zu erstellen. Vorsicht ist geboten bei einer Vielzahl von Verträgen, die suggerieren, besonders gut bzw. ausgewogen zu sein. Zu denken ist hier an den so genannten „Einheitsmietvertrag“, den es gleich in mehreren Varianten von verschiedenen Herausgebern gibt. Dabei ist die Qualität höchst unterschiedlich. Schließlich muss immer darauf geachtet werden, ob man einen vermietetfreundlichen oder einen mieterfreundlichen Vertrag nimmt.

Zahlreiche Checklisten und Tipps ergänzen den Text und sollen dem Leser als Vermieter praxisnah helfen. Am Ende des Werks befinden sich eine Reihe von Mustern als Arbeitshilfe. Derartige Muster können nur eine Orientierungshilfe sein und sollten in eigenverantwortlicher Abwägung daraufhin überprüft werden, ob diese uneingeschränkt auf den konkreten Sachverhalt anwendbar sind. Das Werk kann und soll keine anwaltliche Beratung im Einzelfall ersetzen.

**Cham, den 13. Februar 2023, Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl**  
**- Fachanwalt für Miet –und Wohnungseigentumsrecht**  
**- Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht**

**Freizeichnung:**

Dieses Skript wurde in bestmöglicher Sorgfalt erstellt. Es kann aber nicht das Spruchmaterial aller deutschen Gerichte berücksichtigen. Folglich ist je nach den Einzelfallumständen mit abweichenden Gerichtsentscheidungen zu rechnen. Hinzu kommen technische Neu- bzw. Weiterentwicklungen. Der Autor übernimmt hinsichtlich Sach- und Vermögensschäden keinerlei Gewährleistung für evtl. vorhandene Unvollständigkeiten, ungenaue Angaben oder Fehler sowie hinsichtlich einer Änderung von Gesetzen, Rechtsprechung, Vorschriften, technischen Normen und Regeln.

Die Verwendung dieses Skripts oder einzelner Teile davon geschieht ausschließlich auf eigene Verantwortung des Erwerbers oder Verwenders.

Dieser vorstehende Haftungsausschluss gilt nicht, soweit die vorgenannten Mängel bzw. Risiken auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Autors zurückzuführen sind.

## **1. 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.

Der Vermieter sollte wissen, dass das *Gesetz primär dem Schutz des Mieters* dient. Sofern auf vertragliche Regelungen im Mietvertrag verzichtet wird, gelten automatisch die gesetzlichen Regelungen, die den Interessen des Vermieters nicht Rechnung tragen. Der Vermieter sollte bedenken, dass der Abschluss eines Mietvertrages ein Dauerschuldverhältnis ist, das über Jahre hinweg die Beziehungen der Parteien regelt. Versäumnisse können nachträglich kaum mehr korrigiert werden. Die vorhandenen Gestaltungsspielräume muss der Vermieter deshalb unbedingt nutzen! Denken Sie als Vermieter an den Mietvertrag, bevor Sie vermieten!

Viele Vermieter kümmern sich zunächst darum, ein Mieter zu finden, bevor sie sich mit dem Mietvertrag auseinandersetzen. Dies hat jedoch Nachteile, da der Vermieter dadurch seine Position schwächt, wenn er erst jetzt wesentliche Fragen des Mietvertrages anspricht. Außerdem gerät der Vermieter unter Zeitdruck. Er muss nun schnellstmöglich ein Mietvertragsformular beschaffen und greift dann häufig zum erstbesten Vertragsformular, das er bekommen kann. 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. Viele Formulare überfordern die Vertragsparteien, insbesondere, wenn es darum geht, zahlreiche Lücken auszufüllen oder verschiedene Alternativen anzukreuzen. Empfehlenswert für Vermieter sind meist die vermieterefreundlichen Vertragsformulare der Haus- und Grundbesitzerverbände.

## 1.1. Vertragstypen

Der Vermieter muss zunächst klären, welchen *Typ* von Vertrag er schließt bzw. schließen möchte. Mietvertrag ist nicht gleich Mietvertrag. Einerseits gibt es Unterarten des Vertragstyps Mietvertrag, insbesondere den *Wohnraummietvertrag* und den *Geschäftsraummietvertrag*, andererseits auch eine Reihe von verwandten Vertragstypen, wie *Pacht* oder *Leihe*. Das Gesetz regelt diese Typen unterschiedlich, so dass je nach Vertragstyp auch unterschiedlicher Regelungsbedarf besteht.

Übersicht Arten von Mietverträgen			
Mietvertragstypen	Mietgegenstand	Nutzungszweck	Normen
<b>Wohnraummiete</b>	Raum: ein von Decke, Wänden und Fußboden umschlossenes Gebilde innerhalb eines wie immer gearteten Bauwerks, nicht notwendig wesentliches Bestandteil eines Grundstücks, einschließlich zum Wohnraum gehörender Nebenräume	Wohnzweck: Befriedigung der eigenen Wohnbedürfnisse und/oder Wohnbedürfnisse der Familie, insbesondere zum Schlafen, Essen, Kochen; maßgeblich ist die Nutzungsvereinbarung nicht die tatsächliche Nutzung. Sofern Räume zur Weitervermietung oder Überlassung an Dritte vermietet werden, liegt keine Wohnraummiete vor.	§§ 535 – 548 BGB § 549 – 577a BGB
<b>Geschäftsraummiete</b>	Raum: ein von Decke, Wänden und Fußboden umschlossenes Gebilde innerhalb eines wie immer gearteten Bauwerks, nicht notwendig wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks	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
<b>Raummiete</b>	Raum: ein von Decke, Wänden und Fußboden umschlossenes Gebilde innerhalb eines wie immer gearteten Bauwerks, nicht notwendig wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks, dabei auch Raumteile	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
<b>Grundstücksmiete</b>	Grundstück: Abgrenzbarer Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer bestimmten Lagenummer eingetragen ist einschließlich was mit dem Grundstück auf Dauer fest verbunden ist (vgl. § 93 ff BGB)		§§ 535 – 548 BGB § 578 Abs. 1 BGB § 579 Abs. 1 BGB § 580 BGB § 580a Abs. 1 u. 4 BGB

<b>Mischmietverhältnis</b>	Raum: ein von Decke, Wänden und Fußboden umschlossenes Gebilde innerhalb eines wie immer gearteten Bauwerks, nicht notwendig wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks	Verschiedene Nutzungszwecke d.h. sowohl Wohnzweck als auch geschäftlicher Zweck, wobei maßgeblich die Nutzungsvereinbarung nicht die tatsächliche Nutzung ist	Falls trennbar vermietet, gelten für den jeweiligen Teil die jeweiligen Vorschriften. Falls nicht trennbar vermietet, Anwendung der jeweiligen Vorschriften hinsichtlich der überwiegen den Nutzungsart.
----------------------------	---	---	---

Das vorliegende Skript setzt sich allein mit dem Wohnraummietvertrag auseinander, so dass zunächst zu klären ist, wie diese beiden voneinander abzugrenzen sind, bzw. später welche Abgrenzungsprobleme zu verwandten Vertragstypen bestehen.

### **1.1.1. Bedeutung der Abgrenzung Wohnraum-/Geschäftsraummiete**

Es ist bereits eine entscheidende Weichenstellung in der Vertragsgestaltung für den Vermieter, ob ein Wohnraummietverhältnis oder ein Geschäftsraummietverhältnis vorliegt. Die rechtlichen Bestimmungen für die Vermietung von Wohnräumen oder Geschäftsräumen sind von erheblichen Unterschieden geprägt. Im Wohnraummietrecht sind die Möglichkeiten der Vertragsgestaltung durch zwingende mietrechtliche Vorschriften stark eingeschränkt. Bei der Vermietung von Geschäftsräumen besteht dagegen die Möglichkeit, die Vertragsbedingungen weitgehend frei auszuhandeln. Im Gesetz wird der Geschäftsraummiete im Vergleich zur Wohnraummiete nur wenig Beachtung geschenkt. Während die Wohnraummiete eine hohe Regelungsdichte aufweist; §§ 549 – 577a BGB, sind der Geschäftsraummiete nur wenige Vorschriften gewidmet; §§ 578 – 580a BGB. Einengende Vorschriften, wie z.B. der Kündigungsschutz bei unbefristeten Mietverhältnissen, gelten in der Geschäftsraummiete ebenso wenig, wie Beschränkungen bei der Mieterhöhung oder die Sozialklausel.

#### **MERKE:**

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

### 1.1.2. Kriterien der Abgrenzung Wohnraum-/Geschäftsraummiete

Für die Abgrenzung und Zuordnung des jeweiligen Mietverhältnisses kommt es entscheidend auf den Nutzungszweck an.<sup>1</sup> *Abgrenzungskriterium ist die vertraglich vereinbarte private oder geschäftliche Nutzung.* Grundsätzlich fallen fast alle Mietverträge unter die Geschäftsraummiete, bei denen nicht die Vermietung von Wohnraum betroffen ist. Dies erfordert eine Definition der Begriffe Wohnraum und Geschäftsraum.

Der Begriff *Wohnraum* umfasst Räume, die zum Wohnen, also vor allem zum Schlafen, Essen, dauernde privater Nutzung bestimmt und Innenteil eines Gebäudes sind.<sup>2</sup>

Der Begriff *Geschäftsraum* umfasst Räume, die zu anderen als Wohnzwecken vermietet worden sind (Ladenräume, Lagerräume, Büros, Arztpraxen, Kanzleien, Fabrikationsräume, Garagen, Ställe, Scheunen, auch unbebaute Grundstücke usw.).<sup>3</sup>

#### Beispiel:

Die Parteien vereinbaren im Mietvertrag, dass die als Büro eingerichteten Räumlichkeiten im Haus des Vermieters als Wohnung vermietet werden. Wohnraummietverhältnis oder Geschäftsraummietverhältnis?

Es liegt ein Wohnraummietverhältnis vor, da es nicht auf Eignung der Mietsache zum Büro ankommt, sondern allein auf die vertragliche Vereinbarung des Nutzungszwecks, nämlich das Wohnen. Dies gilt selbst dann, wenn später der Mieter in Unkenntnis des Vermieters<sup>4</sup> einseitig die Räume als Büro nutzt.

#### MERKE:

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

<sup>1</sup> Allein der Umstand, dass ein Wohnraummietvertragsformular benutzt wurde, spricht nicht dafür, dass auch ein Wohnraummietverhältnis begründet werden sollte, vgl. KG Berlin, Urt. 03.05.1999 – 8 U 5702/97

<sup>2</sup> *Neuhaus*, Handbuch der Geschäftsraummiete, Rn. 14

<sup>3</sup> *Neuhaus*, Handbuch der Geschäftsraummiete, Rn. 14

<sup>4</sup> Bei längerer Duldung des vertragswidrigen Verhaltens durch den Vermieter, kann ansonsten im Einzelfall eine stillschweigende Vertragsänderung angenommen werden.

### 1.1.3. Abgrenzungsprobleme beim Mietvertrag

Dennoch gibt es eine Reihe von Abgrenzungsproblemen zwischen den Vertragstypen<sup>5</sup>. Dies betrifft einerseits die Abgrenzung Miete zur Pacht, Miete zur Leihe und andererseits die Abgrenzung Wohnraummiete und Geschäftsraummiete bei teilgeschäftlicher Nutzung.

#### 1.1.3.1. Abgrenzung Miete – Pacht

Nach § 581 Abs. 2 BGB sind auf die Pacht mit Ausnahme Landpacht die Vorschriften über die Miete grundsätzlich entsprechend anzuwenden. Der Hauptunterschied zwischen Miete und Pacht besteht darin, dass der Pächter nicht nur zum Gebrauch der Sache berechtigt ist, sondern darüber hinaus die Befugnis hat, *aus der Sache selbst einen Ertrag* zu erzielen. Das Abgrenzungsproblem tritt besonders bei der Geschäftsraummiete auf, bei der es indirekt auch um Gewinnerzielung beim Mieter geht. Die Abgrenzung hat praktische Bedeutung, weil trotz der Ähnlichkeit der Vertragstypen Miete und Pacht Unterschiede bestehen, was Folgen für den Regelungsbedarf für Vermieter bzw. Verpächter hat. Wichtige Unterschiede im Gesetz zwischen Miete und Pacht sind:

#### UNTERSCHIEDE:

- Pächter trifft die Unterhaltungspflicht für das überlassene Inventar; § 582 Abs. 1 BGB
- Pachtverträge sind trotz gesetzlich gleicher 1/2 jährlicher Kündigungsfrist nur zum Ende des Pachtjahres kündbar; Geschäftsraummietverträge zum Ende eines jeden 1/4 Jahres; § 584 Abs. 1 BGB
- Bei Erlaubnisverweigerung zur Unterverpachtung hat der Pächter kein Kündigungsrecht; § 584a Abs. 1 BGB
- Beim Tod des Pächters sind nur dessen Erben zur außerordentlichen Kündigung berechtigt; § 584a Abs. 22 BGB
- Bei verspäteter Rückgabe der Pachtsache seitens des Pächters hängt die Höhe der Entschädigung, nicht nur von der Dauer der Vorenthaltung, sondern auch von der Nutzung ab; § 584b BGB

*Abgrenzungskriterium* zwischen Pacht und Miete, insbesondere der Geschäftsraummiete ist es, ob neben der zur Verfügungsstellung der Räumlichkeit, *daneben andere Leistungen* erbracht werden, die geeignet sind, das Geschäft dauerhaft zu fördern.<sup>6</sup>

#### Beispiel:

Entgeltliche Überlassung von eingerichteten Hotels, Gaststätten, Werkstätten etc..

Entscheidend für die Annahme eines Pachtvertrages ist, ob die überlassenen Räumlichkeiten mit Einrichtung ausgestattet sind, die eine Gewinnerzielung ermöglichen. Der BGH lässt sogar bereits den Nachweis einer günstigen Bezugsquelle für Inventar oder die Bereitstellung eines Kredits zur Anschaffung genügen.<sup>7</sup>

#### CHECKLISTE:

- |  |                |
|--|----------------|
| - Überlassung Inventar zur Gewinnerzielung | = Pachtvertrag |
| - Beitrag zur Überlassung Inventar         | = Pachtvertrag |

<sup>5</sup> Es können nicht alle Abgrenzungsprobleme dargestellt werden. Es gibt eine Vielzahl von weiteren Vertragstypen, wie z.B. die Verwahrung, §§ 688 ff. BGB (kein Nutzungsrecht; Obhutspflicht) und typengemischte Verträge § 311 Abs. 1 BGB (Übernachtung mit Frühstück)

<sup>6</sup> BGH WuM 1991, 1480

<sup>7</sup> BGH WuM 1991, 1480

### 1.1.3.2. Abgrenzung Miete – Leihe

Von der Vermietung und Verpachtung ist die Leihe zu unterscheiden, die im Wesentlichen durch die *Unentgeltlichkeit der Nutzung* durch den Entleiher gekennzeichnet ist; § 598 BGB. Wichtige Unterschiede im Gesetz zwischen Miete und Leihe sind:

#### UNTERSCHIEDE:

- Verleiher hat nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten; § 599 BGB
- Entleiher hat die gewöhnlichen Kosten der Erhaltung der Leihsache zu tragen; § 601 BGB
- Fehlt eine Regelung für die Dauer der Leihe und ergibt sich dieses auch nicht aus dem Zweck, so kann der Verleiher die Sache jederzeit zurückfordern; § 604 Abs. 3 BGB.
- Der Verleiher kann die Leihe kündigen, wenn er die verliehene Sache selbst benötigt, der Entleiher einen vertragswidrigen Gebrauch von der Sache macht oder der Entleiher stirbt; § 605 BGB.

Abgrenzungskriterium zwischen Miete und Leihe ist die Unentgeltlichkeit. Entgelt ist nicht gleichzusetzen mit Geld. Entgelt ist jede Gegenleistung, die der Mieter zu erbringen hat. Miete liegt auch dann vor, wenn der Mieter das Entgelt für die Überlassung der Sache in Form von Dienstleistungen, Werkleistungen oder Warenlieferungen zu erbringen hat. Auf die Höhe des Entgelts kommt es nicht an. Auf die Bezeichnung, d.h. „Miete“ oder „Leihe“ darf nicht abgestellt werden, zumal umgangssprachlich häufig von „Ausleihen“ gesprochen wird, obwohl tatsächlich rechtlich ein „Mieter“<sup>2</sup> vorliegt. Im täglichen Leben werden häufig Gegenstände, z.B. Maschinen, gegen eine „Leihgebühr ausgeliehen“. Rechtlich handelt es sich aber um eine Miete.

#### Beispiel:

Es wird zwischen den Parteien vereinbart, dass für die Überlassung der Räumlichkeiten lediglich die Betriebskosten zu tragen sind. Miete oder Leihe?  
Es liegt ein Mietverhältnis vor, da eine Gegenleistung vorliegt, auf die Höhe kommt es nicht an.

#### CHECKLISTE:

Entgeltlichkeit der Gegenleistung in jeglicher Form = Mietvertrag

### **1.1.3.3. Abgrenzung bei teilgeschäftlicher Nutzung, Mischmietverhältnis**

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.

Entscheidend für die Frage, ob verschiedene Nutzungszwecke zu einem einheitlichen Mietverhältnis zusammengefasst worden sind, ist zunächst der **Wille der Vertragsparteien**. Im Wege der Vertragsauslegung ist der maßgebliche Wille zu ermitteln. Eine Einheitlichkeit des Mietverhältnisses liegt meist dann vor, wenn die Vertragsparteien einen einheitlichen, schriftlichen Mietvertrag über alle Mietobjekte abgeschlossen haben<sup>8</sup> oder zwar zwei voneinander getrennte Verträge vorliegen, diese aber ausdrücklich oder konkludent aufeinander Bezug nehmen. Fehlt ein konkreter Hinweis, so können sich aus den Umständen wichtige Hinweise für eine getrennte oder einheitliche Vertragsgestaltung ergeben. Bei Bestehen einer wirtschaftlichen Einheit, wie z.B. Gaststätte nebst Wohnung, liegt ein einheitliches Mischmietverhältnis nahe. Gegen ein derartiges einheitliches Mietverhältnis spricht eine tatsächliche bzw. wirtschaftliche Unabhängigkeit der Räume, also wenn die getrennte Benutzung sinnvoll und möglich ist. Im **Zweifel** ist davon auszugehen, dass die Parteien ein **einheitliches Mietverhältnis** gewollt haben<sup>9</sup>.

Diese Frage der Einheitlichkeit begegnet in der Praxis häufig bei der Vermietung von Wohnungen zusammen mit einer Garage. Selbst wenn der Mieter einer Wohnung später nach einigen Jahren eine Garage hinzumietet, wird angenommen, dass sich der ursprüngliche Wohnungsmietvertrag um eine Garage erweitert hat<sup>10</sup>. Getrennte Mietverhältnisse werden angenommen, wenn Wohnung u Garage auf verschiedenen Grundstücken gelegen sind<sup>11</sup>. Weitere Indizien sind, ob die Vertragsparteien ein Vertragsformular oder mehrere Vertragsformulare genutzt haben. Die Benutzung eines einzigen Formulars spricht für eine rechtliche Einheit. Dabei darf aber auch die Vertragsgestaltung nicht außer Acht gelassen werden, so etwa, wenn die Parteien unterschiedliche Vertragslaufzeiten<sup>12</sup> oder Kündigungsbedingungen<sup>13</sup> vereinbart haben. Die in Formularmietverträgen häufige bloße Angabe unterschiedlicher Mieten für die Wohnräume u die Garage genügen nicht für eine rechtliche Selbständigkeit<sup>14</sup>. Strittig ist, ob eine Formulklausel im Mietvertrag wirksam ist, wonach bezüglich der Garage ein „selbständiges und unabhängiges Mietverhältnis“ begründet werden soll<sup>15</sup>. Bei der Vertragsgestaltung in einem Formularmietvertrag ist für die Parteien Vorsicht geboten, falls unterschiedliche Mietvertragstypen begründet werden sollen. Bedenken bestehen gegen derartige Formulklauseln nicht, allerdings ist diesbezüglich das Transparenzgebot zu beachten. Diese Frage ist praxisrelevant, da bei Mischmietverhältnissen entweder die Vorschriften über die Wohnraummiete oder die Vorschriften über die Geschäftsraummiete Anwendung finden. Bei Anwendung des Geschäftsraummietrechts finden eine Vielzahl der sozialen Schutzbestimmungen des Mietrechts keine Anwendung.

Gesetzliche Regelungen, welche Normen auf ein Mischmietverhältnis anzuwenden sind, gibt es nicht. Im Grundsatz ist bei Fehlen vorrangiger vertraglichen Vereinbarungen davon auszugehen, dass ein einheitliches Vertragsverhältnis auch einer **einheitlichen rechtlichen Beurteilung** unterliegt. Dies gilt für alle im Zusammenhang mit dem Mischmietverhältnis auftretenden

<sup>8</sup> BGHZ 89, 43

<sup>9</sup> KK-MietR-Stangl, vor § 549 BGB, Rn. 17

<sup>10</sup> OLG Karlsruhe RE NJW 1983, 1499

<sup>11</sup> BayObLG WuM 1991, 78

<sup>12</sup> LG Berlin ZMR 1987, 18

<sup>13</sup> LG Stuttgart WuM 1987, 379

<sup>14</sup> LG Bade-Baden WuM 1991, 34

<sup>15</sup> So AG Frankfurt WuM 1986, 254, unwirksam: LG Baden-Baden WuM 1991, 34

Rechtsfragen. Welche Vorschriften des Mietrechts, insbesondere ob Wohnraummietrecht mit seinen zahlreichen Schutzvorschriften zugunsten des Mieters, zur Anwendung kommen, ist eine Frage des Einzelfalls.

Primär ist dabei auf den Parteiwillen abzustellen, d.h. wie der Mieter die Räume nutzen soll u welche Art der Nutzung im Vordergrund steht<sup>16</sup>. Grenzen sind der Vertragsgestaltung gesetzt, wenn ein Umgehungstatbestand vorliegt, beispielsweise wenn bei Gleichwertigkeit oder gar Überwiegen der Wohnraumnutzung das gesamte Mischmietverhältnis der Geschäftsraummiete unter Umgehung der Schutzvorschriften für Wohnraum unterworfen sein soll.

Bei fehlender ausdrücklicher Vereinbarung kommt es bei Mischmietverhältnissen entscheidend darauf an, in welchem Bereich das Mietverhältnis seinen **Schwerpunkt**, sog. „**Schwerpunkt-oder Übergewichtstheorie**“, hat<sup>17</sup>. Maßgeblich ist dabei das Übergewicht des einen oder des anderen Nutzungszwecks. Ergibt dies kein eindeutiges Ergebnis kann auf den Mietwert der verschiedenen Vertragszwecke abgestellt werden. Weiteres Indiz kann z.B. sein, wie das Verhältnis der Wohnfläche zur Geschäftsfläche ist<sup>18</sup>.

*Abgrenzungskriterien* zwischen Wohnraummietvertrag und Geschäftsraummietvertrag beim Mischmietverhältnis sind:

- Vertragsbezeichnung
- Wille der Parteien,
- überwiegende Nutzungsart (Übergewichtstheorie)<sup>19</sup>

Im *Zweifelsfall* liegt ein Wohnraummietverhältnis vor, wenn trotz aller Abgrenzungskriterien weder eine überwiegende Wohnraum- noch Geschäftsraummiete vorliegt.<sup>20</sup>

**CHECKLISTE:**

- Vertragsbezeichnung:  
Welches Vertragsformular wird genutzt? Wird der Vertragstyp im Vertrag definiert?
- Parteiwille:  
Beschreibung im Vertragstext, Aufspaltung von Mietbeträgen, was dominiert?  
Vorverhandlungen (Schriftverkehr, Protokolle, Gespräche)
- Nutzung:  
Welcher Flächenanteil überwiegt? Investitionsschwerpunkt des Mieters?

<sup>16</sup> BGH ZMR 1986, 278

<sup>17</sup> BGH ZMR 1986, 278

<sup>18</sup> OLG Schleswig RE NJW 1983, 49

<sup>19</sup> BGH WuM 1979, 14; OLG München ZMR 1995, 295; *Neuhaus*, Handbuch der Geschäftsraummiete, Rn. 20 ff.

<sup>20</sup> *Neuhaus*, Handbuch der Geschäftsraummiete, Rn. 23, *Schmidt-Futterer*, Vor § 535 BGB, Rn. 98

#### **1.1.4. 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!

#### **TIPP:**

Der Vermieter sollte folgende *Faustregeln* beachten:

- Bei Geschäftsraummiete sich bewusst machen, dass Einrichtungsüberlassung bzw. bloße Hilfestellung zum Pachtvertrag führt.
- Bei Mietverhältnissen unterliegt ohne gesonderte Vereinbarung die unbedachte zusätzliche Gebrauchsüberlassung von Einrichtungsgegenständen nicht der Leihe sondern der Miete. Sofern Leihe gewollt, niemals Gegenleistungen vereinbaren. Werden im Mietvertrag Einrichtungsgegenstände nur aufgezählt oder ohne Erwähnung im Mietvertrag einfach überlassen, liegt auch in Bezug auf diese Gegenstände ein Mietvertrag vor. Der Vermieter ist dann zur Instandhaltung verpflichtet. Vermieter sollten vertraglich klarstellen, dass die Gebrauchsüberlassung der Einrichtungsgegenstände unentgeltlich erfolgt.
- Bei teilgeschäftlicher Nutzung möglichst Mischmietverhältnisse vermeiden. Getrennte Mietverträge für Wohnraum und Geschäftsraum mit klarer Abgrenzung vorzuzugswürdig.

## 1.2. Auskünfte in der Vertragsanbahnung

Gleichgültig, ob Wohnraum oder Geschäftsraummiete, muss der Vermieter in der Vertragsanbahnungsphase seinen *Mieter sorgfältig auswählen*.

Der Satz „Drum prüfe wer sich ewig bindet“ gilt nicht nur für die Ehe oder die Lebenspartnerschaft, sondern auch und gerade für das Mietrecht beim Abschluss eines Mietvertrages. Die Erfahrung lehrt bedauerlicherweise, dass es nach dem Gesetz oft einfacher ist, sich von seinem Partner zu trennen, als von einem Mieter, sobald der Mietvertrag unterzeichnet und die Mietsache übergeben ist.

Während im Familienrecht lediglich ein Trennungsjahr einzuhalten ist, um den Scheidungsantrag zu stellen, gibt es für den Vermieter, sobald er sich von seinem Mieter trennen möchte, eine Vielzahl von rechtlichen und finanziellen Hürden besonders im Wohnraummietrecht.

Immer mehr Vermieter beklagen sich, dass die Zahlungsmoral ihrer Mieter laufend schlechter wird. Dies hat nicht nur objektive Gründe, wie z.B. schlechte Konjunktur, Verlust des Arbeitsplatzes oder Schicksalsschläge wie Krankheiten oder Scheidung. Zunehmend sind subjektive Gründe, wie etwa Zahlungsunwilligkeit, Verärgerung über die Mietsache oder über den Vermieter oder Mitmieter, entscheidend.

Die Beratungspraxis lehrt, dass gerade in der „Vertragsanbahnungsphase“ die entscheidenden Fehler gesetzt werden. Es ist unverständlich, dass Vermieter die Mietsache ohne entsprechende nähere Auskünfte an beliebige Personen vermieten, obwohl es sich bei Wohn- oder Geschäftsräumen unstreitig um einen erheblichen Vermögenswert handelt. Ein Kraftfahrzeug, ein vergleichsweise weniger wertvoller Vermögensgegenstand, würde niemand einem unbekanntem Dritten ohne entsprechende Auskünfte vermieten bzw. nur aushändigen.

Nicht selten wird die Aushändigung des Schlüssels des Mietobjektes durch Mietinteressenten mit mehr oder weniger rührseligen oder fadenscheinigen Geschichten erschlichen. Ohne dass der Mietvertrag unterzeichnet ist bzw. ein Teil der Kautions bezahlt wurde, wird gutmütig freiwillig der Besitz am Mietobjekt übergeben. Mit der freiwilligen Besitzaufgabe verschlechtert sich die Position des Vermieters erheblich. Selbst wenn der Mietinteressent die Unterzeichnung eines Mietvertrages verweigert und keinerlei Miete oder Nutzungsentschädigung zahlt, ist der Vermieter nun gezwungen, einen kostenintensiven länger dauernden Räumungsprozess zu führen. Typische Tricks, um an den Schlüssel zu gelangen, sind beispielsweise die Behauptung, man müsse schnell in die Mietsache, um etwas auszumessen bzw. schon einmal ein paar Möbel einzulagern. Ebenfalls gängig ist die Geschichte, dass man vor dem Einzug noch Malerarbeiten ausführen möchte. Dagegen ist nichts einzuwenden, sofern sich der Vermieter zuvor über den Interessenten informiert hat und die entsprechenden vertraglichen Grundlagen (Mietvertrag) unterzeichnet wurden.

Folgende Möglichkeiten sind dem Vermieter allgemein, d. h. gleichgültig um welches Mietverhältnis es sich handelt, im Vorfeld zu empfehlen:

### 1.2.1. Klärung Mieteridentität

Die Feststellung der Identität des Mieters als späteren Vertragspartner und Schuldner des Vermieters ist zur Sicherung der eigenen Forderungen unverzichtbar. Wer als Vermieter nicht über geprüfte persönliche Daten seines Mieters verfügt, hat schon eine große und häufig unüberwindbare Hürde bei der Sicherung späterer eigener Forderungen geschaffen.

Der potentielle Mieter muss sich mit einem gültigen Personalausweis oder Reisepass identifizieren. Die dort ausgewiesenen Daten müssen für den Vermieter sicher sein, um keine Überraschungen zu erleben. Kleine Details, wie das Geburtsdatum, können später äußerst nützlich sein, z.B. um „verschwundene Mieter“ oder „Bonitätsauskünfte“ zu erhalten. Einen „Gerd Müller“ gibt es in München oder Berlin mehrfach, so dass der bloße Name nicht genügt. Andere Dokumente, wie Führerschein, Studentenausweis, etc. sollten nicht akzeptiert werden. Bei ausländischen Mieterinteressenten ist die Aufenthaltserlaubnis zu verlangen.

Bei Vermietungen an Unternehmen sollte unbedingt zusätzlich ein aktueller Handelsregisterauszug verlangt werden.

Bei Vermietungen an eingetragene Vereine ist ein aktueller Vereinsregisterauszug vorzulegen. Aus den beiden letztgenannten Auszügen kann der Vermieter entnehmen, ob die gemachten Angaben zum Unternehmen bzw. zum Verein korrekt sind und vor allem, wer z.B. persönlich haftender Gesellschafter, Geschäftsführer oder Vereinsvorstand ist.

#### **TIPP:**

Die Identität des Mieters sichern, ansonsten können später keine Rechte durchgesetzt werden. Es besteht die Gefahr, dass rechtserhebliche Erklärungen, wie z.B. Mieterhöhung, Kündigung, nicht zustellbar sind oder an die falsche Person gerichtet werden, so dass diese wirkungslos bleiben. Dies kann fatale Kostenfolgen haben!

### 1.2.2. Einholung Mieterselbstauskunft

Die Mieterselbstauskunft ist empfehlenswert. Die Selbstauskunft sollte seitens des Vermieters vom Mieter schriftlich eingefordert werden. Besonders Fragen nach dem Beruf, den Einkommensverhältnissen und nach der Anzahl und Alter von Personen, die künftig in der Mietsache leben sollen, sind wichtig und zulässig. Einbezogen werden sollten auch Fragen zu Vollstreckungsmaßnahmen. Keinesfalls sollte die Frage nach aktuellen Verbraucherinsolvenzverfahren oder Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen fehlen.

Nicht zulässig sind Fragen nach Ermittlungsverfahren durch die Staatsanwaltschaft, nach Beruf, Bankverbindung und Rechtsschutzversicherung, Vorstrafen, Mitgliedschaft im Mieterverein, Parteizugehörigkeit, Familienplanung, Hobbys und Wohnstil. Unzulässige Fragen muss der Mieter nicht beantworten bzw. wird, ähnlich wie im Arbeitsrecht, lügen dürfen.

Eine weitere Gefahr kann für den Vermieter durch eine ungeschickte Formulierung der Selbstauskunft entstehen. Am 18.08.2006 ist das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz in Kraft getreten, das auch Auswirkungen auf die Vertragsanbahnungsphase hat. Wird in einer Selbstauskunft nach Merkmalen gefragt, die im AGG als Differenzierungsmerkmal verboten sind, kann dies als Indiz zu lasten des Vermieters gewertet werden, dass eine Benachteiligung vorliegt. Folge können zivilrechtliche Sanktionen wie beispielsweise Schadensersatz sein.

Der Mietinteressent kann innerhalb der Mieterselbstauskunft zusätzlich aufgefordert werden, eine Eigenauskunft der Schufa sowie einer Bank beizubringen.

**CHECKLISTE:**

- Komplett ausgefüllte Selbstauskunft des Mietinteressenten unbedingt vor Vertragsabschluss und Übergabe der Schlüssel einholen.
- Keine Unterzeichnung des Mietvertrags oder Zusage eines Mietvertrages, bevor die Selbstauskunft des Mietinteressenten ausreichend geprüft werden konnte.
- Selbstauskunft des Mietinteressenten ist von allen Mietinteressenten auszufüllen und zu unterzeichnen (auch Ehegatten!).
- Selbstauskunft der Mietinteressenten ist vollständig auszufüllen. Fehlende Angaben müssen nachgefordert werden.
- Angaben in der Selbstauskunft des Mietinteressenten komplett überprüfen. Verdienstrnachweis (aktuell) vom Mietinteressenten vorlegen lassen.
- Ggf. weitere Auskünfte (Bankauskunftersuchen/Schufa-Auskunft) einholen.
- Selbstauskunft des Mietinteressenten nicht durch eigene Angaben auf dem Formular entwerfen (Beweiswert!).
- Vorstellungsgespräch mit Mietinteressenten persönlich ggf. unter Hinzuziehung von Zeugen führen.
- Vorstellungsgespräch evtl. in den Räumlichkeiten des Mietinteressenten führen, um Eindruck von der Pflege der bisherigen Wohnung zu erlangen (aber niemals Verträge dort unterzeichnen, Gefahr: Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften; § 312 BGB).

**MUSTER 1: Selbstauskunft (mit Datenschutzerklärung)**

**TIPP:**

Weigert sich der Mieter, eine Selbstauskunft auszufüllen oder einen Teil der Fragen zu beantworten, sollte man als Vermieter auf den Abschluss eines Mietvertrages verzichten. Sofern ein Mieter Probleme mit der Beantwortung derartiger harmloser Fragen hat, ist damit zu rechnen, dass der Vermieter auch später mit diesem Mieter Probleme bekommen wird.

### 1.2.3. Einholung Mieter Schufa-Auskunft

Der Vermieter kann grundsätzlich die Schufa nicht direkt anrufen, obwohl diese Auskunft äußerst hilfreich sein kann. Diese Problematik kann der Vermieter beim Schufa-Auskunftsbegehren dadurch umgehen, dass er vom Mietinteressent eine *schriftliche Eigenauskunft der Schufa* fordert. Eine mündliche Auskunft des Mieters in der Schufa-Geschäftsstelle ist zwar kostenlos möglich, bringt aber dem Vermieter nichts!

Für die Anforderung der Eigenauskunft gibt es eigene Formulare bei der Schufa, die auch unter [www.schufa.de](http://www.schufa.de) abrufbar sind.

Sofern bei der Schufa-Auskunft keine negativen Einträge festgestellt werden können, dürfte der Mietinteressent oft zahlungsfähig sein. Auf folgende Merkmale ist innerhalb der Schufa-Auskunft besonders zu achten:

#### **CHECKLISTE:**

- Gekündigtes Girokonto
- Vertragskündigung wegen verspäteter Ratenzahlung für einen Kredit
- Unwidersprochener gerichtliche Mahnbescheid
- Zwangsvollstreckung
- Eidesstattliche Versicherung
- Fruchtlöse Pfändung

#### **TIPP:**

Vermietern ist zu empfehlen, nicht auf eine Schufa-Auskunft zu verzichten. Die Informationsquelle ist, auch wenn Fehler vorkommen können, hilfreich. Auch der Mieter, der letztendlich die Schufa-Auskunft einfordert, hat so die Möglichkeit, über sich selbst Auskunft zu bekommen und kann entsprechende Fehler evtl. korrigieren. Letztlich ist auch der Kostenaufwand nicht sehr hoch. Nähere Informationen unter [www.schufa.de](http://www.schufa.de) erhältlich.

### 1.2.4. Einholung Bankauskunft

Bei Kreditinstituten ist es möglich, eine Bankauskunft auf der Grundlage der „Grundsätze für die Durchführung des Bankauskunftsverfahrens“ zwischen Kreditinstituten zu erhalten.

Dies ist aber nur bei Geschäftsraummieter möglich, so lange der Mietinteressent nicht ausdrücklich widerspricht. In der Praxis gewähren Banken aber dennoch selten eine Bankauskunft ohne ausdrückliche Zustimmung des Betroffenen.

Die Bankauskunft kann vom Vermieter beim eigenen Geldinstitut über den späteren Mieter beantragt werden.

Bei Wohnungsmieter scheidet eine Bankauskunft aus, da derartige Auskünfte seitens des Kreditinstituts immer nur gewährt werden können, wenn die betroffene Person vorher der Bank hierzu ausdrücklich eine Ermächtigung erteilt.