



Mietvertrag

Der Mietvertrag ist eine Übereinkunft, die den Vermieter verpflichtet, dem Mieter die vermietete Sache zu überlassen. Im Gegenzug schuldet der Mieter dem Vermieter den Mietzins.

Rechtslage in Deutschland

Der Mietvertrag ist ein im BGB typisierter gegenseitiger schuldrechtlicher Vertrag (§ 535 BGB). Im Unterschied zum Kauf oder zur Schenkung, bei denen es um die Übereignung eines Gegenstandes geht, stellt die Miete wie die Pacht und die unentgeltliche Leihe einen Gebrauchsüberlassungsvertrag dar. Mögliche Mietgegenstände sind bewegliche und unbewegliche Sachen oder Sachteile, die gebrauchstauglich sind (beispielsweise auch Hauswand als Werbefläche). Für das Mietrecht gelten die §§ 535–580a BGB.

Der Vermieter hat die Hauptpflicht, die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen (Gebrauchsüberlassung) und sie während der Mietzeit hierin zu erhalten (Instandhaltungspflicht). Ihr Eigentümer braucht er nicht zu sein (Beispiel: Untermiete). Hauptpflicht des Mieters ist es, die vereinbarte Miete (vormals Mietzins) zu zahlen oder eine statt dessen vereinbarte Gegenleistung zu erbringen. Da er die Mietsache besitzt, treffen ihn Obhutspflichten.

Zum Abschluss eines Mietvertrages müssen sich die Parteien über Mietgegenstand, Gebrauchszweck und Entgeltlichkeit einigen. Einen Vertrag über die Anmietung von Grundstücken, Wohn- oder Gewerberäumen für längere Zeit als ein Jahr müssen sie schriftlich schließen, sonst gilt er für unbestimmte Zeit und ist schon nach dem ersten Jahr ordentlich kündbar (§§ 550, 578 BGB). Im Übrigen können die Vertragsparteien von den gesetzlichen Mietbestimmungen abweichen und den Mietvertrag im Rahmen der Vertragsfreiheit ihren Bedürfnissen anpassen. So können sie nähere Bestimmungen treffen etwa zur Art der Nutzung (Beispiel: der Mieter eines KFZ darf nicht in bestimmte Länder mit hoher Diebstahlquote reisen), zu den Voraussetzungen einer Kündigung oder zum Ersatz von Verwendungen des Mieters auf die Mietsache.

Zwingende gesetzliche Vorschriften bestehen allerdings im Bereich der Wohnraummiete.

Ein Untermietvertrag ist eine spezielle Variante des Mietvertrages. Besteht zwischen dem Vermieter V und dem Mieter M1 bereits ein Mietvertrag über die Wohnung, so ist es M1 nicht grundsätzlich verwehrt, seinerseits die Mietsache zu vermieten. Als Untermietvertrag wird dann das Rechtsverhältnis zwischen ihm (M1) und seinem Mieter M2 bezeichnet; insoweit ist M1 Vermieter des M2. Es heißt dann, dass M2 bei M1 zur Untermiete wohnt. An einem solchen Vertrag wird M1 insbesondere dann interessiert sein, wenn er mit M2 in Wohngemeinschaft leben oder aber in Zeiten vorübergehender Abwesenheit die Mieträume (bei nämlich unveränderter Zahlungspflicht gegenüber V) nicht leerstehen lassen will. In vielen Mietverträgen (betreffend das Verhältnis zwischen V und M1) wird das Recht des M1, solche Untermietverträge einzugehen, ausgeschlossen.

Verpflichtungen der Parteien

Vermieter: Durch den Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren.

Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem vertragsgemäßen Zustand zu überlassen. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

Mieter: Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten. Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Unterlässt der Mieter die Anzeige, so ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

Mietverhältnisse über Wohnraum

In Deutschland lebt ein großer Anteil der Bevölkerung in gemieteten Wohnräumen; das verschafft der Wohnraummiete besondere praktische Bedeutung. Das Bürgerliche Gesetzbuch regelt sie ausführlich und stärkt die Rechte des Wohnraummieters (soziales Mietrecht). Nach einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts unterfällt der Besitz des Mieters an der gemieteten Wohnung dem Schutz des Eigentumsgrundrechts aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG (deutsches Grundgesetz) (Beschluss vom 26. Mai 1993, Az: 1 BvR 208/93, NJW 1993, 2035).

Das Mietrecht wurde zuletzt mit Wirkung zum 1. September 2001 reformiert.

Den einfachen Zeitmietvertrag gibt es nicht mehr. An seine Stelle tritt der qualifizierte Zeitmietvertrag: In ihm muss begründet sein, warum das Mietverhältnis befristet ist (zum Beispiel Eigenbedarf). Fehlt dies, so gilt der Vertrag automatisch unbefristet.

Es gibt spezielle Staffel- und Indexmieten, bei diesen wird die Miete automatisch erhöht bzw. einem Index angepasst.

Behindertengerechter Umbau: Bei berechtigtem Bedarf kann die Zustimmung vom Vermieter verlangt werden. Der Vermieter kann aber für den Fall eines Rückbaus zusätzliche Sicherheiten verlangen.

Stirbt der Mieter, tritt der Lebenspartner in den Mietvertrag ein. Dies gilt auch für nichteheliche Lebensgemeinschaften.

Drei Jahre muss der Käufer einer in eine Eigentumswohnung gewandelten Mietwohnung warten, bis er wegen Eigenbedarfs kündigen darf. Abweichend davon können die einzelnen Bundesländer diese Frist bis auf zehn Jahre verlängern.

Dem Mieter stehen die Zinsen der Mietkaution auch dann zu, wenn sie der Vermieter zu einem höheren als dem üblichen Zinssatz angelegt hat.

Der Mieter hat eine Kündigungsfrist von drei Monaten (§ 573c Abs.1 BGB).