

Wann ist der Mietvertrag wirksam?

Einen Mietvertrag stellt man sich meist als Schriftstück vor. Tatsächlich wird er aufgrund seiner Bedeutung meist schriftlich abgeschlossen, doch auch ein mündlicher Vertrag ist gültig.

Beispiel: Mündlicher Vertrag



Sie wohnen seit zwei Jahren zur Miete und zahlen pünktlich. Einen schriftlichen Mietvertrag haben Sie nicht. Ihr Vermieter verlangt von Ihnen, die Wohnung zum Monatsende zu räumen, und verweist darauf, dass Sie ja gar keinen Vertrag haben. Zu Unrecht! Auch mit einem mündlichen Mietvertrag haben Sie den gesetzlichen Mieterschutz.

Der Vertrag ist wirksam geschlossen, wenn Sie sich über die wesentlichen Punkte geeinigt haben – in der Regel der Beginn des Mietvertrags und die Höhe der Miete. Ein mündlicher Vertrag lässt sich natürlich im Streitfall schwerer nachweisen. Beweis für den Vertragschluss kann aber sein, dass Sie die Schlüssel erhalten haben oder gar mit Wissen des Vermieters in die Wohnung eingezogen sind.

Wenn Sie mit dem Vermieter einig sind, dass ein schriftlicher Vertrag geschlossen werden soll, kommt dieser erst zustande, wenn beide Seiten unterschrieben haben.

Beispiel: Vertragsschluss bei der Hausverwaltung



Wenn Sie den Mietvertrag bei der Hausverwaltung unterschreiben und diese verspricht, Ihnen ein Exemplar mit der Unterschrift des Vermieters zuzusenden, wird der Vertrag erst gültig, wenn Sie das unterschriebene Exemplar erhalten.

Sobald Sie den Mietvertrag abgeschlossen haben, sind Sie daran gebunden. Die Meinung, man könne von jedem Vertrag innerhalb von 14 Tagen zurücktreten, ist ein verbreiteter Aberglaube. Wenn Sie nach Vertragsschluss etwa eine günstigere Wohnung finden und die erste nicht mehr wollen, können Sie nur mit einer Frist von drei Monaten kündigen und müssen für diese Zeit die Miete zahlen, auch wenn Sie gar nicht einziehen. Anders wäre es nur, wenn der Vermieter die Wohnung vor Ablauf der drei Monate noch an jemand anders vermietet.

Wann ist eine Maklerprovision fällig?

Wenn Sie die Wohnung über einen Makler anmieten, darf dieser von Ihnen als Provision höchstens zwei Monatsmieten (Grundmiete ohne Nebenkosten) zuzüglich Mehrwertsteuer verlangen. Die Vereinbarung einer höheren Provision ist unwirksam.

Den Makler müssen Sie nur zahlen, wenn es tatsächlich zum Vertragsschluss kommt und seine Tätigkeit dafür ursächlich war. Dabei kommt es nicht darauf an, ob Sie mit dem Makler einen schriftlichen Vertrag geschlossen haben. Es reicht aus, dass Sie von seiner Maklertätigkeit wussten. Er kann dann die übliche Provision verlangen.

Wenn Ihnen der Makler eine Wohnung nennt, die Sie schon kennen, müssen Sie ihm dies sofort schriftlich mitteilen. Außerdem dürfen Sie sich vom Makler dann nicht durch diese Wohnung führen lassen oder bei ihm den Mietvertrag ab-

schließen. Nur so können Sie in diesem Fall die Provisionspflicht umgehen.

Der Verwalter einer Wohnung darf für deren Vermittlung keine Provision verlangen. Wenn Sie feststellen, dass der Makler bei der Verwaltung tätig ist, indem er z. B. Kautions- oder Mieten einfordert, können Sie die Zahlung der Provision verweigern bzw. die bereits gezahlte Provision zurückverlangen.

Mieterfragebogen – muss alles stimmen?

Besonders Wohnungsunternehmen oder Makler wollen, dass Sie vor Abschluss des Mietvertrags einen Mieterfragebogen ausfüllen. Sie sind dazu allerdings nicht verpflichtet. Da der Vermieter aber auch nicht verpflichtet ist, Ihnen seine Wohnung zu vermieten, kommen Sie um das Ausfüllen kaum herum, wenn Sie die Wohnung haben wollen.

Wenn Sie Fragen falsch beantworten, kann der Vermieter den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten oder fristlos kündigen. Sie können dann gar nicht erst einziehen oder müssen die Wohnung sofort räumen. Dies gilt aber nur, wenn Sie eine zulässige Frage falsch beantwortet haben.

Welche Fragen sind zulässig?

- Familienstand
- Zahl der Personen, die in die Wohnung einziehen
- monatliches Einkommen
- Arbeitgeber
- Abgabe der eidesstattlichen Versicherung (früher Offenbarungseid) in den letzten drei Jahren
- beabsichtigte Tierhaltung
- Raucher/Nichtraucher (umstritten)

Welche Fragen sind unzulässig?

- Alter
- Staatsangehörigkeit
- Religionsbekenntnis
- Partei- oder Verbandszugehörigkeit
- Mitgliedschaft im Mieterverein
- Vorstrafen, laufende Ermittlungsverfahren
- Grund für die Beendigung des letzten Mietverhältnisses

Wenn Sie unzulässige Fragen falsch beantworten, hat dies keine nachteiligen Folgen für Sie. Sie haben hier ein Recht zur Lüge, weil es Ihnen nichts nützen würde, die Antwort zu verweigern.