

# Mietvertrag Grundstück

zur zeitweisen Aufstellung eines Tiny House nach §95 BGB





**IndiViva**

Mobile Häuser | Beratung, Planung und Ausstattung  
Sonnenstrasse 15

73614 Schorndorf

Tel: +49 7181 6697702

Web: [www.indiviva.de](http://www.indiviva.de)

Mail: [hallo@indiviva.de](mailto:hallo@indiviva.de)

Stand Jan. 2022

# Mietvertrag für Grundstücke zu der zeitweisen Aufstellung eines Tiny House nach §95 BGB

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| <u>§ 1 Mietsache, Vertragszweck</u> .....                        | 5  |
| <u>§ 2 Rücktrittsrecht des Mieters</u> .....                     | 7  |
| <u>§ 3 Mietdauer</u> .....                                       | 7  |
| <u>§ 4 Miete</u> .....                                           | 7  |
| <u>§ 5 Betriebskosten</u> .....                                  | 9  |
| <u>§ 6 Zahlungsweise der Miete</u> .....                         | 10 |
| <u>§ 7 Mietsicherheit (Kaution)</u> .....                        | 11 |
| <u>§ 8 Auskunftspflicht des Vermieters</u> .....                 | 12 |
| <u>§ 9 Schlüssel</u> .....                                       | 12 |
| <u>§ 10 Nutzung und Gestaltung</u> .....                         | 13 |
| <u>§ 11 Gebrauchsüberlassung an Dritte</u> .....                 | 14 |
| <u>§ 12 Tierhaltung</u> .....                                    | 14 |
| <u>§ 13 Gartennutzung und -pflege</u> .....                      | 15 |
| <u>§ 14 Fernseh-, Internet- und Rundfunkempfang</u> .....        | 15 |
| <u>§ 15 Rauchwarnmelder</u> .....                                | 16 |
| <u>§ 16 Reinigung und Pflege des Grundstücks</u> .....           | 16 |
| <u>§ 17 Mängel und Schäden (auch Bagatellschäden)</u> .....      | 16 |
| <u>§ 18 Bauliche Maßnahmen</u> .....                             | 17 |
| <u>§ 19 Betreten durch Vermieter</u> .....                       | 17 |
| <u>§ 20 Aufrechnung und Zurückbehaltung</u> .....                | 18 |
| <u>§ 21 Vermieterpfandrecht</u> .....                            | 18 |
| <u>§ 22 Ordentliche Kündigung</u> .....                          | 18 |
| <u>§ 23 Außerordentliche Kündigung</u> .....                     | 19 |
| <u>§ 24 Personenmehrheiten</u> .....                             | 19 |
| <u>§ 25 Tod des Mieters</u> .....                                | 19 |
| <u>§ 26 Pflichten bei Beendigung des Mietverhältnisses</u> ..... | 20 |
| <u>§ 27 Nebenabreden</u> .....                                   | 20 |
| <u>§ 28 Wirksamkeit der Regelungen</u> .....                     | 21 |
| <u>§ 29 Sonstiges</u> .....                                      | 21 |
| <u>Anhang</u> .....                                              | 23 |

## Anhang

(Die wichtigsten rechtlichen Einzelhinweise)

**Zu § 1 Mietsache, Vertragszweck:** Die Angabe der Grundstücksgröße ist nicht zwingend. In jedem Falle ist eine technisch fehlerfrei ermittelte Grundstücksgröße aber sinnvoll, da diese auch den Betriebskosten zugrunde gelegt werden muss (bei inhaltlich falscher Flächenangabe müssen die Betriebskosten neu berechnet werden).

**Zu § 1.4 Vertragszweck:** § 95 BGB - Nur vorübergehender Zweck - *Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind.*

*Eine Verbindung von Sachen („zerstörungsfrei entfernbares“ Tiny House auf ein Grundstück stellen) zu einem vorübergehenden Zweck erfolgt dann, wenn ihre spätere Aufhebung von Anfang an beabsichtigt ist. Maßgebend ist die innere Willensrichtung des Einfügenden (Mieter) im Zeitpunkt der Verbindung der Sache (BGH, 23.9.2016 – V ZR 110/15, Tz. 15-16).*

**§ 2 Rücktrittsrecht des Mieters:** Das Rücktrittsrecht findet nur Anwendung, wenn die Verweigerung der erforderlichen Genehmigungen nicht durch ein Verschulden des Mieters eintritt. Der Mieter hat rechtzeitig zu klären, ob die erforderlichen Genehmigungen auf dem Grundstück erteilt werden.

**Zu § 3 Mietdauer:** Maßgeblich für die Rechtmäßigkeit eines befristeten Mietvertrages ist § 575 BGB. Ein solcher Zeitmietvertrag ist demnach nur gültig, wenn der Vermieter einen in § 575 I Nr. 1–3 BGB aufgelisteten Grund (Eigennutzung = das Grundstück für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will / Betriebsbedarf = Nutzung durch einen zur Dienstleistung Verpflichteten (Mitarbeiter, Geschäftspartner) des Vermieters) für eine Befristung des Mietverhältnisses hat und er diesen dem Mieter bei Vertragsschluss schriftlich mitteilt. Hält er diese Voraussetzungen nicht ein, so gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen.

**Zu § 4 Miete:** Die Vereinbarung über einen Pauschalbeitrag von Betriebskosten ist nur über die in § 5 Nr. 1 genannten Kosten möglich. Der Mieter eines Grundstücks übernimmt zumindest die Zahlung der Betriebskosten für Wasser und Gas jedoch ohnehin im Regelfall selbst, sodass der Vermieter hierüber nicht abrechnet und daher auch keine Vorauszahlung seitens des Mieters an den Vermieter erfolgt.

**Zu § 5 Betriebskosten:** Betriebskosten im Sinne von § 2 BetrKV sind:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
- die Kosten der Wasserversorgung (Wasserverbrauchs, Grundgebühren, die Kosten der Anmietung von Wasserzählern, usw.)
- die Kosten der Entwässerung (Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung/Oberflächenwasser)
- die Kosten der öffentlichen Straßenreinigung und Müllabfuhr
- die Kosten der Gartenpflege
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung

- die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Anlage (Satellitenanschluss / Kabelanschluss / Internetanschluss)
- sonstige Betriebskosten

Vereinbarungen bezüglich der Betriebskostenübernahme, die dem Mieter keine Vorstellung darüber geben, inwieweit er solche zusätzlichen Kosten zu tragen hat, sind unwirksam. Eine Auflistung aller Betriebskosten muss aber nach geltender Rechtsprechung nicht stattfinden, da auch ein Hinweis auf § 2 BetrKV ausreicht.

**Zu § 7 Mietsicherheit:** Sie dürfen die Höchstgrenze von drei Nettokaltmieten nicht überschreiten. Das Geld für die Mietkaution muss vom Vermieter von seinem Vermögen getrennt, vorzugsweise unter der Bezeichnung „Mietkautionskonto“, angelegt werden. Der Mieter hat solange ein Zurückbehaltungsrecht an der Zahlung der Mietsicherheit bis die Vermieter ein insolvenzfestes Konto nennt und den Nachweis der getrennten Anlage erbringt (Angabe der Kontonummer und Kündigungsfrist ebenfalls einklagbar).

**Zu § 10 Nutzung:** Die gewerbliche Nutzung des Grundstücks (z.B. als Handwerksbetrieb oder zum Handel) ist untersagt. Eine nicht störende, selbstständige, berufliche Tätigkeit ohne Publikumsverkehr (z.B. Homeoffice) des Mieters ist jedoch erlaubt.

**Zu § 22 Ordentliche Kündigung:** Die gesetzliche Kündigungsfrist (§580a BGB) beträgt 3 Monaten zum Vertragsende. Abweichend von der gesetzlichen Kündigungsfrist ist eine Frist von 6 Monaten zur ordentlichen Kündigung vereinbart. Nach 5 und 8 Jahren Mietzeit verlängert sich die Kündigungsfrist für den Vermieter um jeweils drei zusätzliche Monate.

Dies ist dem Umstand geschuldet, dass es ist dem Mieter nicht zuzumuten ist, innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist ein neues Grundstück für sein Haus zu finden und den Transport dieses Hauses zu organisieren. Der Vermieter hat durch die verlängerte Kündigungsfrist die Möglichkeit, ohne Mietausfall, einen geeigneten Nachmieter für das Grundstück, zur Aufstellung eines genehmigungspflichtigen Tiny Houses, zu finden.

Zum Ablauf der Vertragslaufzeit gibt es 3 Varianten:

1. Der Vertrag wird von einer der Vertragsparteien fristgerecht gekündigt und das Vertragsverhältnis ist mit Ablauf des Vertrages beendet.
2. Die Vertragsparteien vereinbaren eine schriftlich eine befristete Verlängerung des Vertrages. Ein Weiterbestehen des Befristungsgrund ist hierbei vorausgesetzt.
3. Beim befristeten Mietvertrag gilt eine Verlängerung als **stillschweigend** vereinbart, wenn der Mieter die Sache nach Vertragsablauf weiter nutzt und der Vermieter sich nicht dagegen ausspricht. Im § 545 BGB ist geregelt, dass sich das Mietverhältnis in diesem Fall auf unbestimmte Zeit verlängert.

**Zu § 26 Pflichten bei Beendigung des Mietverhältnisses:** Die Verlängerung der Verjährungsfrist ist zum beiderseitigen Schutz. Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren erst nach einem Jahr. Und

den Mieter schützt es ein Jahr vor der Wegnahme seines Wohnhauses (Tiny Houses) und seinen Ansprüchen auf Ersatz von Aufwendungen.



*Es wird darauf hingewiesen, dass IndiViva keine Haftung für den rechtlichen Bestand des Dokuments übernimmt.*