

Vermieten – aber richtig!

Vortrag zum Vermieten von Wohnungen

Teil 1

Abschluss des Vertrages

Rechtsanwalt Christian Carstens

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Schwachhauser Heerstraße 53

28211 Bremen

carstens@schultz-carstens.de

www.schultz-carstens.de

Vermieten – aber richtig!

Vorher:

Energieausweis besorgen

Makler ja oder nein?

Mietpreisbremse beachten – ortsübliche Vergleichsmiete

Ausnahmen: Neubau oder umfassende Modernisierung:

2. Ein im Rahmen des § 556 f S. 2 BGB zu prüfender wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn er (mindestens) ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen finanziellen Aufwands – ohne Grundstücksanteil – erreicht.

BGH, Urteil vom 11.11.2020 – VIII ZR 369/18

Vermieten – aber richtig!

Die Person des/der Mieter, Selbstauskunft:

Zulässige Fragen:

Selbstauskunft

Name des/der Mietinteressenten, Geburtsdatum und BPA

Bankverbindung

Derzeitige Adresse und Name und Anschrift des bisherigen Vermieters

Arbeitgeber und Arbeitsstelle, monatliches Nettoeinkommen

Welche und wieviele Personen wollen die Wohnung beziehen (Namen und Geburtsdaten)?

Werden Haustiere gehalten, wenn ja, welche?

Vermieten – aber richtig!

Das Mietvertragsformular:

Der Vermieter ist Verwender, der Mieter ist Verbraucher!

Folge: Ist eine Klausel unwirksam, gilt das Gesetz.

Beispiel Schönheitsreparaturen: Wer zuviel regelt, ist später selbst für die Durchführung zuständig, Abwälzung misslungen!

Deshalb: „Rotkäppchen-Prinzip“, von der Vorlage des Formulars nicht abweichen, keine Änderungen vornehmen.

Vermieten – aber richtig!

Was muss im Mietvertrag geregelt sein:

Immer:

Vertragsobjekt

Vertragsparteien

Preis

Zusätzlich:

Laufzeit

Erhaltungsmaßnahmen

Mietsicherheit

Vertretungsregelungen

Vermieten – aber richtig!

Vertragsobjekt:

Größe und Ausstattung

Angaben zu Wohnflächen, Zubehör, besondere Räume und Flächen,

insbesondere Gartennutzung und Garagen

Die Wohnfläche muss nicht im Vertrag stehen

Gemeinschaftsflächen nur unter Widerruf zur Mitnutzung freigeben.

Auf Kollision mit anderen Mietverträgen und Hausordnung achten.

Vermieten – aber richtig!

Möblierung und Ausstattung:

Es gelten keine Besonderheiten bei der Vermietung möblierten Wohnraums!

Was mit vermietet ist, muss der Vermieter auch instandhalten und bei Abgang ersetzen.

Ausweg: Leihe, dann auf Klausel achten

Vermieten – aber richtig!

-Verleihen von Inventar:

„Der Vermieter überlässt dem Mieter die in der Wohnung befindliche Einbauküche unentgeltlich. Sie ist nicht mitvermietet. Der Mieter ist berechtigt, die Elemente der Einbauküche (Möbel und Geräte) auszubauen und durch eigene Elemente zu ersetzen. Im Falle des Auszugs muss der Mieter die ausgebauten Elemente wieder an den ursprüngliche Ort zurücksetzen, außer wenn der Vermieter darauf ausdrücklich verzichtet. Sind Elemente defekt, so kann der Mieter diese durch eigene ersetzen, die dann im Eigentum des Mieters bleiben. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, defekte Elemente der Einbauküche zu ersetzen oder zu reparieren.“

Vermieten – aber richtig!

Vertragsparteien

Wer ist Vermieter?

Wer wird Mieter?

Spezielle Fälle:

Vermieten an WGs

Eltern als Mieter

Unternehmen als Mieter

Vermieten – aber richtig!

Kosten des Objekts

Möglichkeiten:

Nettomiete zuzüglich abzurechnende
Nebenkosten

Umlagefähige Kosten, Katalog der BetrKVO

Spezialfall Heizkosten

Vermieten – aber richtig!

Laufzeit des Vertrages:

Grundsätzlich auf unbestimmte Zeit.

Befristung auf bis zu fünf Jahre möglich, wenn konkreter Grund angegeben wird.

Grundsätzlich gelten die Kündigungsfristen des Gesetzes, Verlängerung bis zu vier Jahre i.S. eines beidseitigen Kündigungsverzichts möglich.

Vermieten – aber richtig!

Mieterhöhungsoptionen:

Gesetzliche Regelung

- kein Mietspiegel in Bremen
- Gutachten teuer
- Vergleichswohnungen können fehlen

Staffelmiete

Indexmiete

- transparente und einfache Regelung

Aber: keine anderweitige Mieterhöhung möglich

Vermieten – aber richtig!

Schönheitsreparaturen und Erhaltungsmaßnahmen

Grundsätzlich ist beides Aufgabe des Vermieters.

Möglichkeiten des Abwälzens:

- Kleinreparaturklausel mit doppelter Deckelung:

Deckelung des Einzelfalls: 100 € und der

Jahresgesamtkosten, z.B. 8% der Jahresnettomiete

Schönheitsreparaturen:

Überwälzung problematisch, unsichere Rechtslage

Wohnung muss renoviert übergeben werden.

Vermieten – aber richtig!

Vereinbarung der Betriebskosten:

Verweis auf Betriebskostenverordnung reicht, sonstige Betriebskosten müssen konkret benannt werden

Verteilerschlüssel sollte sich an der Abrechnung der Hausverwaltung orientieren, jetzt gesetzlich geregelt!

Änderungen fast unmöglich!

Vermieten – aber richtig!

Die Mietsicherheit

Höhe ist auf drei Nettomieten begrenzt.

Mietsicherheit muss pfändungsfest angelegt werden.

Sonstige Möglichkeiten:

Sparbuch

Bürgschaften

Vermieten – aber richtig!

Sonstige Klauseln:

Tierhaltung:

Nicht generell verbieten, Erlaubnisvorbehalt für Hunde und Katzen. Verboten werden können exotische Tiere, Nutztiere, Kampfhunde.

Hausordnung: nichts zusagen oder erlauben, was die Hausordnung verbietet!

Mieter muss sich immer an die Hausordnung halten, egal was vereinbart ist. Gefahr: Minderung oder Schadenersatzanspruch

Klausel zu Vertretungen

Vermieten – aber richtig!

Fortsetzung folgt!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Vermieten – aber richtig!

Vortrag zum Vermieten von Wohnungen

Teil 2

Das laufende Mietverhältnis

Rechtsanwalt Christian Carstens

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Schwachhauser Heerstraße 53

28211 Bremen

carstens@schultz-carstens.de

www.schultz-carstens.de

Vermieten – aber richtig!

Die praktische Gestaltung des Mietverhältnisses:

Übergabe und Rücknahme der Wohnung

Abrechnung der Betriebskosten

Mieterhöhungen

Modernisierungen und Instandsetzungen

Mängel der Mietwohnung

Pflichtverletzungen des Mieters

Beendigung aus anderen Gründen, insbesondere
Eigenbedarf

Vermieten – aber richtig!

Übergabe und Rücknahme der Wohnung:

Zurückbehaltungsrecht an der Wohnung

Bedeutung des Übergabeprotokolls

Was gemeinsam festgestellt wird, kann später nicht mehr bestritten werden: Vermutung der Vollständigkeit.

Mängel, die später festgestellt werden, können nicht mehr geltend gemacht werden, wenn der Zustand im übrigen festgehalten ist („negatives deklaratorisches Schuldanerkennnis“).

Ergibt sich erheblicher Prüfungsaufwand, sollte lieber auf das Protokoll verzichtet werden.

Dann nur Zählerstände und die Schlüsselübergabe feststellen und dass über den Zustand der Wohnung keine Feststellungen getroffen wurde.

Es gibt keine Pflicht zur gemeinsamen Abnahme.

Vermieten – aber richtig!

Übergabeprotokoll

1.Mietobjekt: _____

Anwesende Parteien:

Für den Vermieter _____

Für den Mieter _____

Die Anwesenden haben das Mietobjekt besichtigt und dabei folgenden Zustand festgestellt:

Wohnzimmer: _____, Schlafzimmer: _____, Kinderzimmer _____,

Küche: _____, Bad: _____, WC: _____

Folgende Schlüssel werden den Mietern übergeben:

Zählerstände:

Strom: Zählernummer: _____ Zählerstand: _____

Vermieten – aber richtig!

Die Abrechnung:

1. Nur die Kosten, die im Vertrag aufgeführt sind, dürfen umgelegt werden
2. Die Abrechnung muss enthalten:
 - a. Die Gesamtkosten
 - b. Den Verteilerschlüssel mit Erläuterung
 - c. Den Anteil des Mieters nach Verteilerschlüssel und Zeitraum
 - d. Das Abrechnungsergebnis, Differenz aus Vorauszahlung und Gesamtergebnis
3. Die Heizkosten sind nach der Heizkostenverordnung zu berechnen.

Vermieten – aber richtig!

Abrechnungszeitraum:		01.01.2019 -31.12.2019		
Position	Gesamtbetrag in €	Verteiler- schlüssel	Einzelbetrag in €	Erläuterung der Verteilerschlüssel <u>Wohnfläche:</u> Gesamt:200 m², Ihre Wohnung (W2): 76m², Anteil daher 38% <u>Pro Wohnung:</u> Wohnungen 2, Anteil daher 50%; <u>Pro Kopf:</u> Bewohner insgesamt: 4, Ihre Wohnung 2, Anteil daher 50%; <u>Direkt:</u> Gemäß anliegender ISTA Abrechnung (HeizKostenVO) <u>Verbrauch:</u> Ablese Summe 130m³, Ablese W2 60m³, Anteil somit 46%
Versicherung	423,30	Wohnfläche	160,85 €	
Grundsteuer	607,20	Wohnfläche	230,74	
Heizkosten	600,75	direkt	600,75	
Kabelgebühr	307,65	Pro Wohnung	153,78	
Kaltwasser	590,56	Verbrauch	271,65	
Allgemeinstrom	424,53	Pro Kopf	212,27	
Gesamtbetrag	Mieter		1.630,04	
Vorauszahlungen: 12 x 120,00			1.440,00	
Nachzahlung			190,04 €	
Bremen, den 15.05.2020				
Bitte zahlen Sie den Abrechnungsbetrag bis zum 15.06.2020 auf das Vermieterkonto. Erhöhen Sie bitte ab Juni 2020 die monatliche Vorauszahlung um 20,00 € auf 140,00 €.				

Vermieten – aber richtig!

Unterscheidung formelle und materielle Richtigkeit

Der Vermieter muss den Zugang der Abrechnung bis zum Ablauf des folgenden Kalenderjahres beweisen.

Der Mieter hat ein Recht auf Einsicht der Belegen, kein Recht auf Zusendung. Ohne Belegeinsicht kann die Abrechnung in der Regel nicht bestritten werden.

Der Mieter kann Einwände gegen die Abrechnung bis ein Jahr nach Vorlage der Abrechnung erheben.

Vermieten – aber richtig!

Mieterhöhung:

Nicht „frei“ möglich, strenge Formvorschrift

Mieterhöhungsverlangen muss enthalten:

Berechnung des Betrages

Begründungsmittel (Mietspiegel, Vergleichswohnungen, Gutachten)

Frist seit letzter Erhöhung und Kappungsgrenze sind zu beachten

Ziel: Zustimmung des Mieters

Wenn Erklärung nicht innerhalb von drei Monaten erfolgt, dann Klage innerhalb weiterer drei Monate nötig.

Vermieten – aber richtig!

Modernisierungen und Instandsetzungen:

Instandsetzung, Mängel

Aufgabe des Vermieters, Mieter darf erst tätig werden, wenn Vermieter auf Fristsetzung nicht reagiert.

Mieter muss Mängel anzeigen.

Bei Mängelrügen:

1. Mieter muss darlegen und ggf. beweisen, dass ein Mangel vorliegt.
2. Der Vermieter muss dann beweisen, dass der Mangel durch unzulässigen Gebrauch entstanden ist.
3. Ist ein Mangel nicht durch Fehlverhalten des Mieters bedingt, ist die Miete gemindert.

Vermieten – aber richtig!

Druckmittel des Mieters:

Druckeinbehalt

Mietminderung

Zahlung unter Vorbehalt

Ersatzvornahme

Kündigung

Vermieten – aber richtig!

Modernisierungen und Instandsetzungen:

Ankündigungsfristen:

Bei Instandsetzung (Erhaltungsmaßnahmen) nur rechtzeitige
Ankündigung

Duldungspflicht: immer

Bei Modernisierung drei Monate vor der Maßnahme in
Textform und Darlegung von Dauer, Umfang und ggf.
Mieterhöhung

Duldungspflicht: Mieter hat Härteeinwand

Vermieten – aber richtig!

Folgen der Duldungspflicht:

Miete ist gemindert

Ggf. Ersatzunterkunft mit Zuschlag für
auswärtige Verköstigung

Mieter kann Ersatz aller Räumkosten verlangen

Mieter muss nichts selbst machen, nur dulden!

Vermieten – aber richtig!

Pflichtverletzung des Mieters

1. Störung des Gebrauchs
2. Fehlende Mietzahlung
3. Vereitelung der Besichtigung
4. Verletzung von Obhutspflichten

Rechte des Vermieters:

- Abmahnung und folgend Kündigung
- Untersagung der Störung und Erzwingung der Mitwirkung

Vermieten – aber richtig!

Sehr geehrte/r Frau/Herr _____

gemäß Mietvertrag vom _____ ist geregelt, dass das Halten von Tieren mit Ausnahme von Kleintieren ohne meine ausdrückliche Zustimmung nicht erlaubt ist. Von der Hausverwaltung erhielt ich den Hinweis, dass Sie **seit dem _____ einen Hund der Rasse Rottweiler, Farbe braun, Schulterhöhe ca. _____, Gewicht ca. _____, in ihrer Wohnung halten.** (Pflichtverstoß) Sie haben mich hiervon zu keiner Zeit in Kenntnis gesetzt. Des weiteren fühlen sich Ihre Nachbarn sowie insbesondere die Kinder der Nachbarn durch Ihren Hund verunsichert.

Wie Ihnen sicherlich bekannt ist, handelt es sich bei Ihrem Rottweiler um einen Kampfhund, das heißt einer als gefährlich einzustufenden Rasse.

Hiermit mahne ich Sie wegen unerlaubter Tierhaltung ab und **fordere Sie auf, den oben näher bezeichneten Hund bis zum _____ abzuschaffen und auch zukünftig keinen anderen Hund einer als gefährlich einzustufenden Rasse zu halten** (Aufforderung).

Rein vorsorglich weise ich Sie darauf hin, dass ich Sie gerichtlich auf Unterlassung der Tierhaltung in Anspruch nehmen oder das **Mietverhältnis fristlos, hilfsweise fristgemäß kündigen werde, sollten Sie Ihren Hund nicht abschaffen.** (Androhung)

Vermieten – aber richtig!

Die Beendigung des Mietverhältnisses

Kündigungsgründe

- Eigenbedarf
- Pflichtverletzung, insbesondere fehlende Mietzahlungen

Formale Voraussetzungen des Kündigungsschreibens:

Schilderung des Kündigungsgrundes

Ausspruch Kündigung

Ggf. Belehrung über Widerspruchsrecht

Von allen Vermietern an alle Mieter

Sinnvoll:

Hilfsweise fristgemäße Kündigung und Abmahnung

Widerspruch gegen Weitergebrauch

Vermieten – aber richtig!

Die Beendigung des Mietverhältnisses

Kündigungsgründe

Mietzahlungspflichten: entweder mehr als eine Miete in zwei aufeinander folgenden Terminen

oder insgesamt mehr als zwei Mieten über längeren Zeitraum

Andere Beträge nur nach Abmahnung wie sonstige Pflichtverletzung (§ 543 BGB).

Vermieten – aber richtig!

Eigenbedarf:

Zugunsten Familie oder Haushalt

Sogar für Zweitwohnung

Benötigen: Darlegung des Interesses

Eigenbedarf muss bis zum Kündigungstermin bestehen

Vorgetäuschter Eigenbedarf kann strafbar sein,

Umfassende Schadenersatzpflicht

Aber: Zieht der Mieter unberechtigt nicht aus, schuldet er ab Kündigung ortsübliche Miete (Nutzungsentschädigung).

Vermieten – aber richtig!

Sehr geehrte/r Frau/Herr

ich kündige hiermit den mit Ihnen am _____ geschlossenen Mietvertrag über die Wohnung _____ fristlos gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3, § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB wegen Zahlungsverzugs.

Gründe:

Sie haben für die Monate _____ und _____ die Miete einschließlich Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von _____ bis heute nicht gezahlt, so dass am zwei aufeinander folgenden Terminen ein Rückstand von zwei Monatsmieten eingetreten ist. Die Miete ist laut Mietvertrag bis zum 3. Werktag eines Monats zu zahlen, so dass sie spätestens am _____ fällig war. Die Mieten für die Monate _____ haben Sie am _____ und am _____ gezahlt, also zu spät. Ich fordere Sie auf, die Mieträume bis zum _____ zu räumen und besenrein zurückzugeben. Ich mache Sie darauf aufmerksam, dass die Mietrückstände noch zu zahlen und Sie verpflichtet sind, mir bis zur tatsächlichen Räumung eine Nutzungsentschädigung zu zahlen.

Einer Fortsetzung des Mietverhältnisses widerspreche ich gemäß § 545 BGB bereits jetzt ausdrücklich.

Wegen der fortlaufend unpünktlichen Zahlung kündige ich zudem vorsorglich ordentlich zum _____. Zudem spreche ich vorsorglich eine Abmahnung aus. Soweit die Kündigung noch nicht möglich sein sollte, so führt die Abmahnung dazu, dass ein wiederholter Verstoß zur fristlosen oder hilfsweise fristgerechten Kündigung führen kann. Nach erfolglosem Ablauf des Räumungstermins werde ich unverzüglich Klage erheben.

Vermieten – aber richtig!

Abrechnung der Mietsicherheit (Deponat)

Deponat darf nicht während des Mietverhältnisses gezogen werden.

Zinsen erhöhen die Sicherheit.

„Abwohnen“ der Sicherheit ist nicht erlaubt.

Abrechnungsreife entsteht, wenn keine Ansprüche mehr hinzukommen.

Vermieten – aber richtig!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!