

Vermieten – aber richtig!

Vortrag zum Vermieten von Wohnungen

Teil 1

Abschluss des Vertrages

Von der Anzeige bis zur Unterschrift

Vermieten – aber richtig!

Energieausweis:

Bedarfsausweis Pflicht bei unmodernisierten Mehrfamilienhäusern mit bis zu vier Wohneinheiten vor November 1977

Bedarfsausweis: Kennwerte für den Energiebedarf basieren auf der Grundlage von Baujahr, Bauunterlagen, technischen Gebäude- und Heizungsdaten und unter standardisierten Rahmenbedingungen (Klimadaten, Nutzerverhalten, Raumtemperatur)

Vorteil: Die berechneten Kennwerte sind unabhängig vom individuellen Heiz- und Wohnverhalten der Bewohner:innen.

Nachteil: Aussagekraft des Ausweises hängen vom Aufwand beim erstellen ab, eher teuer

Verbrauchsausweis: basieren auf Heizkosten- und Verbrauchsabrechnungen aus drei aufeinander folgenden Jahren. Angaben über Warmwasseraufbereitung gehören dazu.

Vorteil: wesentlich einfacher und weniger fehleranfällig, auch oft die billigere Variante.

Nachteil: Die Kennwerte sind abhängig vom individuellen Heiz- oder auch Lüftungsverhalten der Bewohner:inne. Leerstände im Gebäude können die Ergebnisse verfälschen.

Vermieten – aber richtig!

Pflichtangaben im Inserat:

Angaben im Inserat:

- die Art des Energieausweises
- den im Energieausweis genannten Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs
- die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung
- das im Energieausweis genannte Baujahr
- die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse

Haftung für Angaben im Inserat?

Allein die Angabe im Inserat führt noch nicht zur Haftung, es müssen weitere Umstände dazukommen.

Vermieter muss rechtlich bindend für die Eigenschaft eintreten wollen, OLG Frankfurt a. M., Urteil vom 18.04.2023 – 2 U 43/22

Vermieten – aber richtig!

Mietpreisbremse beachten – ortsübliche Vergleichsmiete

10% über Vergleichsmiete

Ausnahmen: Neubau (ab 01.01.2014!) 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

War eine Miete vorher höher, darf diese Miete genommen werden.

Ausweg „möblierter Wohnraum“? - Möblierungszuschlag

Vorsicht: Kriterium für die Bemessung eines solchen Zuschlags ist zum einen, welche Möbelstücke seit wann und mit welchen Zeitwert in der Wohnung überhaupt vorhanden sind. Maßgeblich ist eine an der Restnutzungsdauer orientierte lineare Abschreibung der Werte

(AG Berlin-Neukölln Urt. v. 22.12.2020 – 8 C 157/20, BeckRS 2020, 52333 Rn. 35, beck-online)

Vermieten – aber richtig!

Die Person des/der Mieter, Selbstauskunft:

Datenschutz beachten, deshalb abgestuft:

1. Stufe: Interessenten/Besichtigungstermin:

Name und Anschrift des/der Mietinteressenten – Vorlage Ausweis
Haustiere

2. Stufe: Vertragsverhandlungen:

Angaben zu den zukünftigen Nutzern

Insolvenzverfahren, zeitnahe Räumungstitel, Mietrückstände

Arbeitgeber, Beruf, Einkommensverhältnisse

3. Stufe: vor Vertragsschluss

Nachweis zu Einkommensverhältnissen

Schufa-Auskunft: kein Anspruch, aber....

Vermieten – aber richtig!

Unberechtigte Anfragen, müssen nicht richtig beantwortet werden

Falsche Antworten auf berechtigte Fragen berechtigen zur Kündigung/Anfechtung

AG Hamburg-St.Georg, Urteil vom 12.10.2023 – 910 C 199/22

Achtung AGG!

In beiden Fällen hat der Kläger unstreitig bei den Anfragen mit seinem türkisch klingenden Namen eine Absage und mit dem deutsch klingenden Namen eine Einladung zur Besichtigung erhalten.

(AG Berlin-Charlottenburg Urt. v. 14.1.2020 – 203 C 31/19, BeckRS 2020, 48 Rn. 27, beck-online)

Folge: 3.000,00 € Schmerzensgeld!

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:

Was soll vermietet werden?

Wohnung

Garten – Mitnutzung oder alleinige Nutzung

Garagen getrennter Mietvertrag oder mitvermieten

Gemeinschaftsflächen, Fahrradkeller etc.

nur unter Widerruf zur Mitnutzung freigeben.

Auf Kollision mit anderen Mietverträgen,
Teilungserklärung und Hausordnung achten.

Vermieten – aber richtig!

Möblierung und Ausstattung:

Wohnfläche muss nicht in den Mietvertrag

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

Ehepaare/Paare

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

- qualifizierter Mietspiegel
- Gutachten teuer
- Vergleichswohnungen können fehlen

Alternativ:

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.

Zulässige Klausel:

„Kleintiere, wie Vögel, Zierfische, Schildkröten, Hamster, Zwergkaninchen oder vergleichbare Tiere, darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters im haushaltsüblichen Umfang halten. Andere Tierhaltung des Mieters, insbesondere Hundehaltung, ist nur bei vorhergehender Zustimmung des Vermieters gestattet.“

(LG Berlin Hinweisbeschluss v. 24.1.2020 – 66 S 310/19, BeckRS 2020, 4611 Rn. 4, beck-online)

Vermieten – aber richtig!

Sonstige Klauseln:

Untervermietung:

Teilweise Untervermietung kann nicht untersagt werden

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:

Wichtig, wenn ein Mieter (unbekannt) verzogen ist.

Mieter vertreten sich gegenseitig bis zum Widerruf zur Empfangnahme von Willenserklärungen.

Vermieten – aber richtig!

Fortsetzung folgt!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!