

Rudolf Stürzer / Michael Koch

Mietrecht für Vermieter von A-Z

6. Auflage

Inklusive
**Arbeits-
hilfen**
online



In Zusammenarbeit mit
Haus+Grund München

HAUFE.

Die häufigsten Fragen, die Vermieter an Haus und Grund richten

Mit der Vermietung von Wohnungseigentum sind viele Rechte und Pflichten verbunden, die jeder Immobilienbesitzer kennen sollte. Unsere Fragen weisen Sie durch die vielen Themen und Probleme, die sich Ihnen stellen werden:

Gibt es ein neues Gesetz zu Schönheitsreparaturen?

Nein. Jedoch hat die Rechtsprechung in den letzten Jahren zahlreiche Schönheitsreparaturklauseln für unwirksam erklärt. Die häufigsten Fallgestaltungen sind dabei, dass die Schönheitsreparaturen nach bestimmten – starren – Fristen, etwa nach drei, fünf und sieben Jahren ausgeführt werden müssen. Solche Klauseln wurden vom BGH für unwirksam erklärt, ebenso wie die sogenannten Endrenovierungsklauseln, das heißt, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen durchzuführen sind. Bei vom Vermieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnungen sind Schönheitsreparaturklauseln unwirksam, wenn der Vermieter dem Mieter für die erforderliche Renovierung bei Einzug keinen angemessenen Ausgleich gewährt. Quotenabgeltungsklauseln sind in Formularverträgen unwirksam.

Enthält der Mietvertrag eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel, so verbleibt es beim gesetzlichen Leitbild, das heißt, der Vermieter ist für die Instandhaltung des Mietobjekts, damit auch für die Durchführung der Schönheitsreparaturen verantwortlich. Der Mieter ist in diesen Fällen nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen – auch nicht teilweise – durchzuführen. Dies gilt unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses.

Kann der Vermieter vom Mieter die Bezahlung der Betriebskosten verlangen?

Der Mieter ist verpflichtet, die Betriebskosten zu bezahlen, sofern im Mietvertrag eine sogenannte Nettomiete zuzüglich Vorauszahlungen auf die Betriebskosten sowie für Heizung und Warmwasser vereinbart wurde. Anders verhält es sich, wenn lediglich eine sogenannte Bruttokalt- oder Teilinklusive miete vereinbart wurde.

Bei der Bruttokaltmiete, die sich vor allem in älteren Mietverträgen findet, ist der Mieter lediglich verpflichtet, Heizung und Warmwasser zu bezahlen. Die übrigen Betriebskosten sind in der Miete enthalten. In diesem Fall kann der Vermieter die Betriebskosten nicht gesondert verlangen.

Bei der Teilinklusive miete sind bestimmte Betriebskostenpositionen, etwa Sach- und Haftpflichtversicherungen, Grundsteuer in der Miete enthalten, andere Positionen wie beispielsweise Hausmeister, Treppenreinigung können nach den mietvertraglichen Vereinbarungen abgerechnet werden. In diesen Fällen können lediglich die ausdrücklich im Mietvertrag vereinbarten Kostenpositionen abgerechnet werden.

Ist der Vermieter verpflichtet, ein Übergabeprotokoll zu fertigen?

Nein. Es gibt hierzu keine gesetzliche Verpflichtung. Allerdings empfiehlt es sich, zur Dokumentation des Zustands bei Mietbeginn ein möglichst ausführliches Übergabeprotokoll zu erstellen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses besteht ebenfalls keine Verpflichtung, ein Übergabeprotokoll zu erstellen. Wird ein solches aber erstellt, so kommt dem Übergabeprotokoll eine sogenannte Ausschlusswirkung zu. Liegt ein von beiden Parteien unterzeichnetes Übergabeprotokoll vor, so gelten sämtliche Mängel und Beschädigungen, die im Protokoll enthalten sind, als vorhanden. Umgekehrt gilt alles, was nicht explizit im Protokoll erwähnt ist, als nicht vorhanden. Der Vermieter sollte daher ein besonderes Augenmerk darauf legen, dass das Protokoll möglichst ausführlich und detailliert erstellt wird. Anderenfalls drohen Ansprüche, etwa wegen Beschädigung der Mietsache durch den Mieter, aus rein formalen Gründen unterzugehen, sofern diese nicht entsprechend im Übergabeprotokoll vermerkt sind.

Wenn Sie sich als Vermieter nicht in der Lage sehen, ein entsprechendes Übergabeprotokoll anzufertigen, so sollten Sie entweder einen Fachmann (Architekt, Sachverständigen oder Ähnliches) hinzuziehen oder zumindest im Übergabeprotokoll einen entsprechenden Vorbehaltsvermerk dahingehend anbringen, dass Sie sich die Geltendmachung weiterer, derzeit nicht sichtbarer Mängel und Schäden nach einer ausführlichen Besichtigung vorbehalten.

Kann ich einem sogenannten »Problemmieter« kündigen?

Eine Kündigung wegen der Verletzung vertraglicher Verpflichtungen, Störung des Hausfriedens, Vermüllung der Wohnung etc. kommt grundsätzlich erst dann in Betracht, wenn der Mieter zuvor erfolglos abgemahnt wurde. Eine sofortige Kündigung – ohne Abmahnung – ist in der Regel nur in besonders schwerwiegenden Ausnahmefällen möglich. Liegen gleichgeartete Verstöße nach einer erfolglosen Abmahnung vor, so empfiehlt es sich, eine außerordentliche – fristlose – Kündigung vorsorglich mit einer ordentlichen Kündigung – zum Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist – zu verbinden.

Was kann ein Vermieter tun, wenn sein Mieter die Miete nicht mehr bezahlt?

Befindet sich der Mieter mit zwei vollen Monatsmieten im Zahlungsrückstand, kann das Mietverhältnis außerordentlich fristlos gekündigt werden. Der Mieter hat in diesem Fall die Möglichkeit, die rückständigen sowie die laufenden Mieten bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage vollständig zu bezahlen. In diesem Fall tritt eine sogenannte Heilung der Kündigung ein. Diese Möglichkeit entfällt aber, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs vorausgegangen ist, die der Mieter »geheilt« hat.

Bei Zahlungsverzug kommt eine Kündigung ferner dann in Betracht, wenn der Mieter in zwei aufeinanderfolgenden Monaten mit einer vollen Monatsmiete sowie einem

Teilbetrag der zweiten Miete in Zahlungsverzug ist. Dabei genügt bei zwei aufeinanderfolgenden Terminen für den Teilbetrag, dass der Mieter lediglich mit einem Cent sowie einer vollen Monatsmiete in Verzug ist.

Wie kann ein Zeitmietvertrag geschlossen werden?

Seit der Mietrechtsreform kann ein Zeitmietvertrag nur unter den Voraussetzungen des § 575 BGB abgeschlossen werden. Es muss ein sogenanntes Befristungsinteresse vorliegen. Der Vermieter muss dazu bei Abschluss des Mietvertrags einen Befristungsgrund schriftlich mitteilen. Anerkannte Befristungsgründe sind, dass der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will (Eigenbedarf). Ferner, dass die Räume in zulässiger Weise beseitigt oder so wesentlich verändert oder instand gesetzt werden sollen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden. Schließlich, dass der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will (sogenannter Betriebsbedarf).

Wann muss nach Beendigung des Mietverhältnisses die Kautionsrückzahlung werden?

Die Rechtsprechung billigt dem Vermieter eine sogenannte Überlegungsfrist von drei bis sechs Monaten zu. Je nachdem ob streitige Ansprüche im Raume stehen, kann diese Frist von bis zu sechs Monaten voll ausgeschöpft werden.

Welche Energieausweise gibt es?

Zunächst wird unterschieden zwischen dem sogenannten Verbrauchsausweis und dem Bedarfsausweis. Der Verbrauchsausweis wird anhand des tatsächlichen Heizenergieverbrauchs des Gebäudes in den letzten drei Jahren erstellt. Es handelt sich hier um eine einfache und kostengünstige Variante. Der Ausweis kostet je nach Anbieter etwa zwischen 50 und 80 EUR.

Im Rahmen des Bedarfsausweises wird der Energiebedarf des Gebäudes anhand des energetischen Zustands und der besonderen Gegebenheiten des Gebäudes, zum Beispiel Außenwände, Fenster, Keller und Speicherdecken, Heizungsanlage, errechnet. Es handelt sich hier um eine aufwendigere und kostenintensivere Variante, die allerdings dann empfehlenswert ist, wenn der Gebäudeeigentümer plant, Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

Welchen Energieausweis benötigt man für welches Gebäude?

Eigentümer von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen oder Eigentümer von Ein-, Zwei-, Drei- und Vierfamilienhäusern, deren Bauantrag nach dem 1.11.1977 gestellt worden ist, können frei zwischen dem Bedarfs- oder Verbrauchsausweis wählen.

Das Gleiche gilt für ältere Gebäude, die aufgrund durchgeführter Sanierungen den Anforderungen der ersten Wärmeschutzverordnung entsprechen.

Eigentümer von Gebäuden mit bis zu vier Wohnungen, für die der Bauantrag vor dem 1.11.1977 gestellt wurde, konnten bis 30.9.2008 zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis wählen. Seit dem 30.9.2008 ist für diese Gebäude der Bedarfsausweis Pflicht.

Der Energieausweis ist zehn Jahre gültig, sodass im Fall des sogenannten befristeten Wahlrechts die Erstellung des kostengünstigen Verbrauchsausweises empfehlenswert ist.

Muss der Vermieter seinem Mieter einen Energieausweis zugänglich machen?

Im Rahmen der sogenannten Bestandsmietverhältnisse ist der Vermieter nicht verpflichtet, einen Energieausweis zugänglich zu machen. Nur im Fall der Neuvermietung muss der Vermieter auf Verlangen des Mieters einen Energieausweis zugänglich machen (§ 16 II EnEV). Das Zugänglichmachen kann durch schlichte Vorlage des Energieausweises zum Zwecke der Einsichtnahme durch den Mieter geschehen, ebenso durch Aushang im Gebäude. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, den Mietinteressenten eine Fotokopie des Ausweises auszuhändigen.

Auf keinen Fall sollte der Energieausweis dem Mietvertrag angehängt werden oder in sonstiger Weise zum Bestandteil des Mietvertrags gemacht werden.

Welche Miete kann der Vermieter bei Neuvermietung verlangen?

In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, die von den einzelnen Landesregierungen durch Rechtsverordnungen bestimmt wurden, darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses mit einem neuen Mieter die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 % übersteigen. Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete, höher als diese Miete, darf die neue Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Diese Bestimmungen gelten nicht für eine Wohnung, die nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wurde.