
Vorwort

In einem Mietverhältnis kommt ganz überwiegend dem Vermieter die aktive Rolle zu; sei es bei Abrechnung der Betriebskosten, einer Mieterhöhung, einer Abmahnung oder letztlich der Kündigung des Mietverhältnisses und der Abrechnung der Mietkaution. Dazu gibt es zahlreiche Ratgeber, die den Vermieter über seine Rechte und Pflichten informieren. Trotzdem bestehen in der Praxis häufig Schwierigkeiten, die geschilderte Rechtslage umzusetzen und mit juristisch zutreffenden Formulierungen an den Mieter heranzutreten. Erschwerend kommt hinzu, dass Gesetzgeber und Rechtsprechung immer höhere Anforderungen an die Form und den Inhalt von Erklärungen stellen. Bereits kleine Formfehler können zum Rechtsverlust führen, zum Beispiel zum Ausschluss von Betriebskostennachforderungen oder zur Unwirksamkeit einer Kündigung.

Dieses Fachbuch ermöglicht es dem Vermieter, schon bei der Gestaltung des Mietvertrags die bestehenden Spielräume auszuschöpfen und die richtigen Entscheidungen zu treffen, zum Beispiel zur Frage befristeter oder unbefristeter Mietvertrag, Brutto- oder Nettomiete, Index- oder Staffelmiete; darüber hinaus die Bestimmung der zulässigen Miethöhe bei Neuabschluss eines Mietvertrags in Städten und Gemeinden, in denen die sogenannte Mietpreisbremse gilt.

Entsprechend dem chronologischen Ablauf eines Mietverhältnisses erläutern die Verfasser zu jedem wichtigen Thema die Rechtslage und bieten dem Vermieter praxisgerechte Formulierungsvorschläge an.

Bei sämtlichen Mustern, insbesondere bei den Mietverträgen, bitten wir zu beachten, dass diese nur den Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung zum Redaktionschluss am 4.8.2021 berücksichtigen können. Da die Rechtsprechung aber insbesondere im Bereich der Formalmietverträge einem laufenden Wandel unterliegt, sollten bei Neuabschluss eines Mietvertrags immer nur die gerade aktuellen Vordrucke, zum Beispiel die Mietverträge und Musterschreiben des Haus- und Grundbesitzervereins München, verwendet werden, die von den Juristen des Hauses laufend der aktuellen Rechtsprechung angepasst werden und in der neuesten Fassung auch über das Internet bezogen werden können (www.haus-und-grund-muenchen.de, Link zu Mietverträgen und Musterschreiben).

Die Autoren
München, im August 2021

1 Wie lässt sich ein passender Mieter finden?

1.1 Die Suche nach dem richtigen Mieter

Die Suche nach einem Mieter wird vom Vermieter entweder selbst durchgeführt oder auf einen Dritten, zum Beispiel einen Makler oder den Hausverwalter, übertragen, wenn sich der Vermieter mit der oftmals zeitintensiven Suche nicht beschäftigen kann oder will. In aller Regel beginnt die Suche mit einer Vermietungsanzeige in den örtlichen Medien, die die Anzeige auf Wunsch des Kunden häufig auch ins Internet stellen. Beauftragt der Vermieter mit der Suche einen Makler, wird dieser vorab prüfen, ob er entsprechende Interessenten in seiner Kundenkartei vorgemerkt hat. Ist dies nicht der Fall, wird auch der Makler das Mietobjekt inserieren, die eingehenden Anrufe entgegennehmen, Besichtigungstermine mit Mietinteressenten vereinbaren und unter Umständen eine gewisse Vorauswahl treffen. Der Vermieter sollte aber darauf bestehen, dass von allen potenziellen Mietinteressenten Selbstauskünfte (siehe »Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz: Was muss der Vermieter bei der Auswahl der Bewerber beachten?«) eingeholt und ihm vorgelegt werden. Ferner sollte sich der Vermieter auch die Entscheidung für einen bestimmten Mietinteressenten vorbehalten und darauf hinweisen, dass der Makler bzw. Hausverwalter ohne Rücksprache keine Zusagen geben darf.

Die Maklerprovision ist ein Erfolgshonorar. Das bedeutet, dass der Auftraggeber nur dann zur Zahlung verpflichtet ist, wenn infolge der Maklertätigkeit ein Mietvertrag zustande kommt. Anderenfalls hat der Makler auch keinen Anspruch auf Erstattung von Auslagen, zum Beispiel für Zeitungsannoncen etc., es sei denn, dass dies ausdrücklich vereinbart worden ist (§ 3 Abs. 3 S. 3 Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung [WoVermittG]).

Mit dem Mieter darf der Makler eine Provision maximal in Höhe von zwei Monatsmieten (ohne Betriebskostenvorauszahlung) zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer vereinbaren (§ 3 Abs. 2 WoVermittG). Daneben dürfen für etwaige Nebenleistungen keinerlei Vergütungen, insbesondere keine Einschreibgebühren, Schreibgebühren oder Auslagenerstattungen, vereinbart oder angenommen werden; es sei denn, die nachgewiesenen Auslagen übersteigen eine Monatsmiete.

Eine darüber hinausgehende Zahlung kann der Mieter nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung zurückfordern (§ 5 WoVermittG).

Eine Provision steht dem Wohnungsvermittler (Makler) nicht zu, wenn er selbst Eigentümer, Vermieter oder Mieter der Wohnung ist. Keinen Provisionsanspruch hat ferner ein Wohnungsvermittler, der das Sondereigentum, das heißt die betreffende Woh-

nung, verwaltet (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 WoVermittG). Dies gilt sogar dann, wenn die Wohnung von einem Gehilfen des Vermittlers verwaltet wird (BGH, Urteil vom 2.10.2003, III ZR 5/03, NJW 2004, 286).

Verwaltet der Wohnungsvermittler dagegen lediglich das gemeinschaftliche Eigentum (§§ 20 ff. WEG), sind Provisionsansprüche nicht ausgeschlossen (BGH, Urteil vom 13.3.2003, III ZR 299/02, WuM 2003, 338).

Provisionsansprüche sind auch ausgeschlossen,

- wenn der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter oder Vermieter eine juristische Person (zum Beispiel eine GmbH) ist, an der der Wohnungsvermittler (zum Beispiel Makler oder Hausverwalter) rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist. Gleiches gilt, wenn eine natürliche oder juristische Person Eigentümer, Verwalter oder Vermieter von Wohnräumen ist und ihrerseits an einer juristischen Person, die sich als Wohnungsvermittler betätigt, rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist.
- wenn durch den Mietvertrag ein Mietverhältnis über dieselben Wohnräume lediglich fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird.
- Ferner kann seit Inkrafttreten des Mietrechtsnovellierungsgesetzes am 1.6.2015 (BGBl. Teil I, S. 610 ff.) vom Mieter keine Provision verlangt werden, wenn der Vermieter den Makler beauftragt hat bzw. der Makler überwiegend in dessen Interesse tätig geworden ist (sogenanntes Bestellerprinzip: »Wer bestellt, der bezahlt«). Eine von dieser Neuregelung abweichende Vereinbarung ist unwirksam.
- wenn der Mietvertrag über eine öffentlich geförderte Wohnung, zum Beispiel eine Sozialwohnung oder eine sonstige preisgebundene Wohnung (im Sinne des § 2 Abs. 3 WoVermittG) geschlossen wird.



Tipp

Örtlich ansässige Makler können benannt werden vom:

Immobilienverband Deutschland IVD, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Littenstraße 10, 10179 Berlin

Tel.: 030 275726 – 0, Fax: 030 275726 – 49

www.ivd.net

Ist ein Mietverwalter vertraglich auch zum Abschluss von neuen Mietverträgen und zur Auswahl geeigneter Interessenten verpflichtet, muss er vor Abschluss eines Mietvertrags auch die Bonität des konkreten Mietinteressenten prüfen. Allein die Einholung einer Selbstauskunft reicht dazu nicht aus. Kommt die Vorlage einer Lohnabrechnung nicht in Betracht, zum Beispiel bei Selbstständigen und freiberuflich Tätigen, müssen eine Schufa-Auskunft sowie ein Einkommensnachweis eingeholt werden. Unterlässt der Verwalter eine sorgfältige Prüfung des Mietinteressenten, haftet er dem Vermieter

bei Scheitern des Mietvertrags auf Schadenersatz, zum Beispiel für uneinbringliche Mietrückstände.

Eine Haftung des Verwalters ist allerdings ausgeschlossen, wenn der Vermieter dem Abschluss des Mietvertrags trotz fehlender Unterlagen nicht widerspricht und sein Ja zur angefragten Vermietung erteilt (OLG Düsseldorf, Urteil vom 14.3.2013, I-12 U 55/12, GE 2013, 1274).

1.2 Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz: Was muss der Vermieter bei der Auswahl der Bewerber beachten?

Das Gesetz zur Umsetzung europäischer Richtlinien zur Verwirklichung des Grundsatzes der Gleichbehandlung – Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG), das im vorangegangenen Gesetzesentwurf noch als Antidiskriminierungsgesetz bezeichnet wurde, ist am 18.8.2006 nach langen politischen Diskussionen in Kraft getreten (BGBl. 2006, Teil I, S. 1897 ff.).

Ziel dieses Gesetzes ist, Benachteiligungen aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu verhindern oder zu beseitigen (§1 AGG). Praktische Bedeutung hat das AGG insbesondere im Arbeitsrecht und im Mietrecht.

1.2.1 Anwendungsbereich

Im Bereich der Wohnungsvermietung gilt das AGG nicht, wenn der Vermieter oder einer seiner Angehörigen Wohnraum auf demselben Grundstück nutzt (§19 Abs. 5 S.2 AGG). Zu den Angehörigen zählen der Ehegatte (auch der getrennt lebende), die Eltern, die Geschwister, alle Verwandten in gerader Linie, das bedeutet Kinder, Enkel, Urenkel, Stiefkinder, Schwager/Schwägerin, Schwiegereltern, Neffen/Nichten.

Ferner findet das AGG keine Anwendung, wenn ein besonderes Nähe- oder Vertrauensverhältnis der Mietvertragsparteien oder ihrer Angehörigen begründet wird (§19 Abs. 5 S.1 AGG). Unter welchen Umständen dies der Fall ist, ist im Gesetz nicht geregelt. Hier muss die dazu gehende Rechtsprechung abgewartet werden.

Liegen diese Ausnahmetatbestände nicht vor, vermietet der Vermieter aber insgesamt nicht mehr als 50 Wohnungen, kommt das AGG nur eingeschränkt zur Anwendung, das heißt, der Vermieter muss nur die Diskriminierungstatbestände »Rasse« und »ethnische Herkunft« beachten (§19 Abs. 5 S.3 AGG). Nicht eindeutig definiert ist im Gesetz,