

Ausbildungsbuch Vermietung und richtige Miete

Ausbildungsbuch

Vermietung

und richtige Miete

von
Reinhold Pachowsky

dlpVerlag

Amazon-Ausgabe

Ausbildungsbuch Vermietung und richtige Miete

© 2019 Reinhold Pachowsky
Texte aus einem vormalig *staatlich* geprüften
Immobilien-Fernlehrgang zum/zur
„Vermietungs-Referent/-in“ des IMI
Immobilien Instituts (IMI).



Text und Prüfungsfragen sind urheberrechtlich geschützt!
Das Buch ist bei VG Wort (ähnl. GEMA) registriert. Jede
nicht-private Nutzung, Verwertung, Verkauf etc. ist nicht
erlaubt.

Einige Inhalte sind identisch mit dem „Ausbildungsbuch
Mietverwaltung“, weil dort ebenfalls die Vermietung – aus
der Sicht der Verwaltung – vorkommt.

Inhalte:	Seite
Einführung	13
Lerntipps	15
Lektion 1 Grundsätze des Mietrechts	16
Lektion 2 Mietrecht und Vermietung	45
Lektion 3 Maklerrecht bei Vermietung	77
Lektion 4 Modernisierung und neue Miete	114
Lektion 5 Gesetzliche Auskunftspflichten bei einer Wohnungsvermietung	129
Lektion 6 Immobilienprodukte zur Vermietung	149
Lektion 7 Werbung und Pflichtangaben	163
Lektion 8 Praktischer Vermietungsablauf	190

Lektion 9	204
Abschluss des Mietvertrages	
Lektion 10	236
Wohnungsübergabe an den Mieter	
Hinweis zur Gewerbeordnung und zur Weiterbildungspflicht	246
Anlage: BGB-Gesetzestext (Auszug für die Vermietung)	247
Lösungen zu den Übungen	278
Stichwörter	287

Inhalte im Detail

Lektion 1

Grundsätze des Mietrechts

Inhalte:	Seite
Einleitung	18
1. Gliederung des Mietrechts	18
1.1 Der Freifinanzierte Wohnungsbau	18
1.2 Der öffentlich geförderte Wohnungsbau	20
1.3 Gewerbliches Mietrecht und Pachtrecht	21
2. Grundsätze des Wohnraum-Mietrechts	23
2.1 Allgemeines Mietrecht und Mietvertrag	23
2.2 Die Form des Mietvertrages	27
2.3 Die Miete	27
2.4 Die Pacht	28
2.5 Betriebskosten und Nebenkosten	30
2.6 Vorauszahlung oder Pauschale	34
2.7 Die Heizkosten	35
2.8 Wohnfläche und beheizbare Fläche	39
3. Die Miete im Mietvertrag	41
4. Betriebs- und Heizkosten-Vorauszahlung zur Miete	42
5. Mietpreisüberhöhung	44
6. Mietwucher	44

Lektion 2

Mietrecht und Vermietung

Inhalte:	Seite
Einleitung	46
1. Grundsätze der Vermietung	47
2. Kündigung des Mieters	47
3. Die gesetzlichen Kündigungsfristen	48
4. Die Kündigungsbestätigung	50
5. Grundsätzliche Vermietungsaufgaben	51
6. Die zulässige Miethöhe und Begrenzungen	52
6.1 Die „Mietpreisbremse“ Überblick	53
6.2 Begrenzung durch Landesverordnung	62
7. Ortsübliche Miete	63
7.1 Der Mietspiegel	64
7.2 Der Qualifizierte Mietspiegel	65
7.3 Der vereinbarte Mietspiegel	65
7.4 Kein Mietspiegel vorhanden	70
8. Die kostendeckende Miete	70
9. Das Sachverständigen-Gutachten	73
10 Staffelmiete	74
11. Indexmiete	74

Lektion 3

Maklerrecht bei Wohnungsvermietung

Inhalte:	Seite
Einleitung	79
1. Das Maklerrecht bei der Wohnungs- vermietung, sog. „Bestellerprinzip“	79
1.1 Grundsätze	80
1.2 Vermietungsauftrag vom Vermieter/ von der Verwaltung	81
1.3 Legale „Refinanzierung“ des Vermieters	82
2. Das Maklerrecht im BGB	85
2.1 Zustandekommen eines Maklervertrages	87
2.2 Inhalt eines Maklervertrages	89
2.3 Voraussetzungen für die Provision	90
2.4 Rechtswirksamkeit des Maklervertrages	91
2.5 Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit	94
2.6 Rechtswirksamer Hauptvertrag	98
2.7 Ursächlichkeit	99
2.8 Kenntnis des Auftraggebers	100
2.9 Aufwendungen und Spesen	101
2.10 Stillschweigend vereinbarter Maklerlohn	102
3. Die Verjährung	103
4. Varianten des Maklervertrags	104
4.1 Der Allgemeine Maklervertrag	104
4.2 Der Makler-Alleinauftrag	105
4.3 Der qualifizierte Alleinauftrag	108
5. Ihr Maklervertrag-Mustervertrag	111
6. Der Makler-Gesetzestext im BGB	112

Lektion 4

Modernisierung und neue Miete

Inhalte:	Seite
Einleitung	114
1. Verfahrenspflichtige Baumaßnahmen	115
2. Wertverbesserungen und Modernisierung	116
2.1 Energieeinsparung und Energieausweis	117
2.2 Die Modernisierung	122
2.3 Keine Modernisierung: Instandhaltung und altersmoderner Umbau	123
3. Mieterhöhung nach Modernisierung	126
4. Vereinfachtes Verfahren unter 10.000 Euro	127

Lektion 5

Gesetzliche Auskunftspflichten bei einer Wohnungsvermietung

Inhalte:	Seite
Einleitung	130
1. Die Mietpreisbremse	130
2. Vereinbarungen (=Mietverträge) mit zu hoher Miete sind unzulässig	133
3. Die gesetzliche Auskunftspflicht	134
3.1 Auskunftspflicht und Miete nach einer Modernisierung	134

3.2	Erstmalige Vermietung nach dem	
	1. Oktober 2014	137
3.3	Gesetzliche Auskunftspflichten im	
	Gesamtzusammenhang	137
4.	Konsequenzen einer nicht erteilten Auskunft	138
5.	Konsequenzen bei Auskunft nicht in der	
	vorgeschriebenen Form	140
6.	Mietrückzahlung bei Rüge durch den Mieter	141
7.	Grundsätzliche Diskrepanz zwischen	
	Recht und Wirtschaft	142
8.	Umsetzung in die Vermietungspraxis	143

Lektion 6

Immobilienprodukte zur Vermietung

Einleitung	149
1. Die Mietwohnung im Wohnblock	150
2. Die zu vermietende Eigentumswohnung	153
3. Das zu vermietende Einfamilienhaus	159

Lektion 7

Werbung und Pflichtangaben

Inhalte:	Seite
Einleitung	164
1. Zielgruppen	164

2. Die Werbebotschaft	167
3. Die Planung der Vermietung	169
3.1 Der Vermietungs-Markename	169
3.2 Das <i>Markenzeichen</i>	171
3.3 Der Zusatznutzen	171
4. Die Anzeigenwerbung und Pflichtangaben	173
4.1 Grundsätze	173
4.2 Pflichtangaben in Anzeigen aller Art	174
4.3 Vermeidung von Massenbesichtigungen	175
4.4 Fertigstellung der Anzeige	177
5. Vermietungs-Gesuche von Maklern	178
6. Das Exposé	181
7. Internet-Werbeplanung	184
8. Andere Werbemittel	186
9. Unlauterer Wettbewerb	187
10. Haftungsfragen	188

Lektion 8

Praktischer Vermietungsablauf

Inhalte:	Seite
Einleitung	191
1. Der Vermietungsablauf	191
2. Festlegung der neuen Miete	191
3. Besichtigungsmöglichkeit der Wohnung	192
4. Renovierung der Wohnung	192
5. Die Kaution	193
6. Renovierung der Wohnung	193
7. Besichtigung und Mietinteressenten	194

8. Wohnungsbewerbung u. Selbstauskunft	196
9. Gesetzliche Auskunftspflichten vornehmen	200
10. Checkliste Mieterwechsel-Gesamtübersicht	201

Lektion 9

Abschluss eines Mietvertrages

Inhalte	Seite
Einleitung	205
1. Der Mietvertrag im Grundsatz	206
1.1 Mieter und Vermieter	206
1.2 Muster eines Mietvertrages	208
2. Abschluss des Vermietungsvorgangs	218
3. Kautions- oder Bürgschaft	218
Anlage	
Mietvertrags-Muster im Gesamtzusammenhang	220

Lektion 10

Wohnunsabnahme und -übergabe

Inhalte:	Seite
Einleitung	237
1. Das Wohnungsübergabeprotokoll	237
2. Mietkaution und Kautionsabrechnung	242
3. Rechte des Mieters bei Einrichtungen	244

Einführung

Dieses Ausbildungsbuch ist für *alle* Vermieter (privat, Wohnungsbaugesellschaft usw.) und für vermietende Makler gut geeignet.

Der Inhalt stammt im Grundsatz von einem vormalig *staatlich* geprüften Fernlehrgang zum/zur „*Vermietungs-Referenten/-in (IMI)*“ sowie teilweise auf dem vormaligen Fernlehrgang zum/zur „Haus- und Grundstücks-Fachverwalter/-in (IMI)“ und somit auf anerkannten Grundlagen.

Der Inhalt ist überarbeitet und aktualisiert (Stand 2019), zum Beispiel sind das neue

* Mietrechtanpassungsgesetz, die

* „Mietpreisbremse“ und das

* „Bestellerprinzip“

enthalten und beschrieben. Bei letzteren auch, wie man mit diesen Vorschriften in der Praxis umgehen sollte, bzw. wie man sie in zulässiger Weise aushebeln kann.

* Neue gesetzliche Auskunftspflichten

Der Grund für dieses Buch sind vor allem die zusätzlichen Auswirkungen des *neuen Mietanpassungsgesetzes* mit der Senkung der Umlage von Modernisierungskosten auf 8% und die in der Öffentlichkeit kaum bekannten, gewissermaßen „eingeschmuggelten“ *gesetzlichen Auskunftspflichten*, die *alle* Vermieter betreffen und deren Nichteinhaltung mit hohen finanziellen Strafen belegt ist.

Deshalb hat der Autor für die Praxis hier ein praktisches Formular entwickelt, das VOR Abschluss des Mietvertrages dem Mieter zur Unterschrift vorgelegt werden sollte, um die unnötige Schärfe aus der Vermietung herauszunehmen und um als Vermieter auf der „sicheren Seite“ zu sein.

Folgen Sie also nun also diesem Buch, das Sie Schritt für Schritt durch den gesamten Vermietungsablauf führen wird.

Am Ende des Buchs werden Sie über ein breites Fachwissen über das Mietrecht verfügen, das Sie in die Lage versetzt, alle Wohnungsvermietungen rechtlich richtig durchführen zu können.

* **Lerntipps**

Wer die Vermietung ganz oder teilweise beruflich durchführt, wird um ein „richtiges“ Lernen, das zugleich anstrengend ist, nicht herum kommen. Aus diesem Grund sind auch Übungen eingebaut, um Vergänge zu trainieren.

Damit das Lernen gelingt, empfehle ich Ihnen, einige Grundregeln des Lernens anzuwenden und zwar:

- * Einen *gemütlichen* Lernplatz einrichten
- * Zur für Sie *richtigen Zeit* lernen (morgens, mittags, abends)
- * Wichtiges laut lesen
- * Wichtiges *selbst aufschreiben* z.B. auf einem Notizblock oder in eine Textdatei oder
- * Legen Sie Ihr *eigenes* **Mieten-Lexikon an!**
- * Produktive Pausen zum Überdenken des Stoffes machen
- * Sich eine Belohnung für das Lernen gönnen.

Ich wünsche Ihnen ein erfolgreiches Studium!

Reinhold Pachowsky
www.pachowsky.de

Lektion 1

Grundsätze des Mietrechts

Inhalte:	Seite
Einleitung	18
1. Gliederung des Mietrechts	18
1.1 Der Freifinanzierte Wohnungsbau	18
1.2 Der öffentlich geförderte Wohnungsbau	20
1.3 Gewerbliches Mietrecht und Pachtrecht	21
2. Grundsätze des Wohnraum-Mietrechts	23
2.1 Allgemeines Mietrecht und Mietvertrag	23
2.2 Die Form des Mietvertrages	27
2.3 Die Miete	27
2.4 Die Pacht	28
2.5 Betriebskosten und Nebenkosten	30
2.6 Vorauszahlung oder Pauschale	34
2.7 Die Heizkosten	35
2.8 Wohnfläche und beheizbare Fläche	39
3. Die Miete im Mietvertrag	41
4. Betriebs- und Heizkosten-Vorauszahlung zur Miete	42
5. Mietpreisüberhöhung	44
6. Mietwucher	44

Einleitung

Sinn und Zweck dieser ersten Lektion ist, Ihnen einen Überblick über die Struktur des komplexen Mietrechts zu geben. Der Schwerpunkt liegt im Wohnraum-Mietrecht des BGB.

Die eingestreuten Übungsfragen sollen Sie bewusst im Lesen „abbremsen“ und das Gelesene hinterfragen. Sie sollten die Fragen beantworten können, bevor Sie weiterlesen. Die Lösungen finden Sie hinten.

Den Gesetzestext finden Sie ebenfalls im Anhang.

Die weiteren Lektionen bauen auf dieser Lektion auf.

1. Gliederung des Mietrechts

Das Mietrecht in Deutschland ist wie folgt gegliedert:

Es gibt:

- * Den Freifinanzierten Wohnungsbau
- * Den Sozialen, öffentlich geförderterten Wohnungsbau mit eigenen Vorschriften
- * Das gewerbliche Mietrecht und Pachtrecht.

Jeder Mietrechtsbereich hat im Prinzip eigene Regelungen! Sehen wir uns diese nun zunächst im Überblick an.

1.1 Der Freifinanzierte Wohnungsbau

Darunter fallen alle Wohnungen, die nicht unter Einsatz öffentlicher Mittel, sondern vom Bauherrn unter Verwendung seines Eigenkapitals und/oder in Verbindung mit einer Hypothek und steuerlichen Abschreibungen erstellt wurden. Als „Gegenleistung“

für dieses Engagement kann der Vermieter:

- seinen Mieter frei bestimmen/auswählen
- im Rahmen gewisser Grenzen bei Neuvermietung die Miete festlegen
- Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen im Rahmen des Mietrechts durchführen. Der Begriff für die zulässige Miethöhe lautet „Ortsübliche Vergleichsmiete.“

Der Vermieter kann im Grundsatz bei einer **Neuvermietung** eine Miete verlangen, wie sie in der jeweiligen Stadt/Gemeinde ortsüblich ist. Sie ist möglicherweise in der Höhe begrenzt. Dazu später mehr.

Man unterscheidet die Begriffe „Kappungsgrenze“ und die generelle Begrenzung der Miethöhe.

- Bei *bestehenden* Mietverhältnissen ist bei einer **Mieterhöhung** eine *Kappungsgrenze* zu beachten, d.h., die Miete darf generell, auch wenn sie innerhalb der ortsüblichen Miete liegt, dennoch nicht mehr als um einen bestimmten %-Satz, nämlich:

- um 20% in in „freien Gebieten“
- um 15% max. in nach Landesrecht festgelegten Städten generell erhöht werden.

Ausnahme: Mieterhöhung nach Modernisierung (siehe Lektion 4)

Beispiel zur Mieterhöhung:

Die Nettokalt-Miete für den Mieter Meier beträgt 500 €. Bei einer Mieterhöhung darf sich die Miete um maximal 20% = 100 Euro oder 15% = 75 Euro erhöhen, aber:

* Generelle Begrenzung

Bei der sich jetzt ergebenden neue Miete von (am obigen Beispiel) $500 + 100 = 600$ Euro muss geprüft werden, ob sie noch innerhalb der ortsüblichen Miete liegt, denn: *über die Ortsübliche Miete hinaus* darf die Miete höchstens erhöht werden

- bis 20% max. in „freien Gebieten“
- bis 15% max. in nach Landesrecht festgelegten Städten
- bis 10% max., sofern die „Mietpreisbremse“ gilt.
Mehr dazu in der nächsten Lektion.
- Gestiegene Betriebskosten sind von den Begrenzungen ausgenommen, d.h. solche Erhöhungen können ungeachtet der Kappungsgrenzen an den Mieter weitergegeben werden.

1.2 Der öffentlich geförderte Wohnungsbau

Wohnungen, die mit Einsatz öffentlicher Mittel (Darlehen, Zuschüsse etc.) errichtet wurden, sind Sozialwohnungen und zwar befristet auf die Zeit, bis diese öffentlichen Mittel regulär zurückgezahlt sind. Bei einer Tilgung von 1% sind dies in der Regel 28 Jahre.

Für diese Zeit besteht ein so genanntes Bindungsrecht, d.h. diese Wohnungen sind mit folgenden Auflagen verbunden:

- Der Vermieter darf nur an einen Mieter vermieten, der eine Wohnberechtigung nachweisen kann. Diese Wohnberechtigung prüft und erteilt das Amt für Wohnungswesen der Stadtverwaltung bzw. das Landratsamt. Ein bestimmtes Einkommen darf nicht

überschritten werden. Der Mieter muss dazu einen Antrag stellen und wird, neben anderen Interessenten, bei Freiwerden einer Wohnung dem Vermieter vorgeschlagen, welcher einen Mieter auswählt.

- Der Vermieter muss die zulässige Miete in einer durch Gesetz vorgegebenen Weise in Form einer sog. *Kostenmiete* berechnen und darf nur diese Miete verlangen.
- Mieterhöhungen treten nur ein, wenn der Gesetzgeber durch geänderte Sätze eine Neuberechnung der Miete zulässt.
- Ausgenommen sind gestiegene Betriebs- und Kapitalkosten. Diese können unabhängig davon vom Mieter verlangt werden.

1.3. Gewerbliches Mietrecht und Pachtrecht

In Bezug auf Gewerbeobjekte herrscht Vertragsfreiheit. In der Praxis besteht das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter meist wie zwischen zwei Geschäftspartnern.

Die Geschäftsraummiete hat schon aufgrund ihrer Höhe eine andere wirtschaftliche Dimension als die Wohnraummiete. Deshalb herrscht hier zwischen Mieter und Vermieter ein anderes (professionelles) Verhältnis, denn beide möchten eigentlich nur eines: Geld verdienen.

Mietrechtlich kann nahezu alles individuell vereinbart werden. Oberstes Kriterium für Unzulässigkeiten im gewerblichen Bereich ist die Sittenwidrigkeit bzw. ein

Verstoß gegen Treu und Glauben, denn der Mieter ist in der Regel als „Kaufmann“ nach Handelsrecht anzusehen und hier gelten nicht bzw. nicht in dieser Form die schutzwürdigen Interessen einer Privatperson. Deshalb gilt auch hier das berüchtigte „Bestellerprinzip“ nicht. Auch die Höhe der Provision ist bei Gewerbe nicht gesetzlich geregelt.

Diese frei zu vereinbarende Miete wird „Marktmiete“ genannt, denn sie entsteht auf dem sogenannten Vermietungsmarkt, also aufgrund von Angebot und Nachfrage.

Zu dieser Marktmiete, die stets eine sogenannte „Nettokalt-Miete“ ist, werden noch Bewirtschaftungskosten auf den Mieter umgelegt. Beispielsweise wird oft die Umlage von Betriebs- und Instandhaltungskosten für bestimmte technische Anlagen (z.B. Lastenaufzug, Heizungs- und Klimaanlage usw.) vereinbart.

In Gewerbeparks und Einkaufszentren werden oft neben der Nettokalt-Miete noch die Kosten der Verwaltung, des Pförtner-, Schließ-, und Bewachungs- und Putzdienstes, kurzum alle Dienstleistungen vertraglich als „umlagefähig“ vereinbart.

* Unterschiede im Wohnraum-Mietrecht

Abschließend ein **Überblick** über die wichtigsten Unterschiede:

Die wichtigsten Unterschiede zwischen dem Freifinanzierten und dem Öffentlich geförderten Wohnraum sind folgende:

Öffentlich gefördert:

Frei finanziert:

Belegungsbindung Wohnberechtigungsschein	Keine Bindung, der Mieter kann frei gewählt werden
Basismiete ist die Kostenmiete, Berechnung nach gesetzl. Vorschrift	Basismiete ist die Ortsübliche Vergleichsmiete
Keine Maklerprovision zulässig	Eine Maklerprovision muss der „Besteller“ (meistens der Vermieter) bezahlen

2. Grundsätze des Wohnraum-Mietrechts

Bevor wir auf die Besonderheiten der oben genannten Formen des Mietrechts (öffentlich-gefördert /freifinanziert) eingehen, brauchen wir einen Überblick und Einblick in das grundsätzliche Mietrecht, in der juristischen Fachsprache handelt es sich um „Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse“. Sie sind weitgehend im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt.

2.1 Allgemeines Mietrecht und Mietvertrag

Das BGB geht im Regelfall von folgender Konstellation aus: Grundstück und Gebäude sind eine Wirtschaftseinheit. Sie gehören einem in Abteilung I des Grundbuchs eingetragenen Eigentümer. (Dieser Eigentümer kann natürlich auch eine Gesellschaft oder Genossenschaft sein.)

Dieser Eigentümer stellt aus seinem Besitz Mieträume für die Allgemeinheit zur Verfügung. Das ist der

verfassungsmäßige Auftrag – aber auch nicht mehr!

Als Gegenleistung für dieses Engagement hat der Mieter eine Miete zu bezahlen § 535 BGB:

„(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der vermieteten Sache während der Mietzeit zu gewähren

(2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten“.

Das Mietverhältnis ist ein Dauerschuldverhältnis.

Die Miete ist somit eine so genannte Bringschuld, d. h. sie muss vom Mieter selbständig erbracht/gebracht werden, ohne dass es einer Rechnung, Mahnung oder Aufforderung bedarf.

Das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter könnte bildlich wie eine *Waage* dargestellt werden. Verschiebt sich dieses Verhältnis in die eine oder andere Richtung, so hat dies Folgen für die andere Seite. Zahlt also z.B. der Mieter keine Miete oder wird das Wohnen des Mieters gestört, hat dies jeweils Auswirkungen für die andere Seite.

Die vertragliche Grundlage zwischen Mieter und Vermieter bildet der Mietvertrag. Dieser Vertrag war früher gedacht als ein individuelles Gebilde mit diesem einem Mieter. Mit einem anderen Mieter konnte dieses Vertragsverhältnis durchaus anders aussehen, d.h. nicht jeder Mietvertrag in einem Haus muss gleich dem anderen sein. Ein „Solidaritätsprinzip“, dass der Vermieter verpflichtet wäre, mit jedem Mieter einen gleichen Mietvertrag abzuschließen, besteht nicht, ist aber durch die engen gesetzlichen Vorschriften faktisch der Fall und die Vereinheitlichung ist heute auch

verwaltungstechnisch erwünscht.

Der Mietvertrag hatte rechtlich den Charakter einer privaten *Urkunde*, die dieses Rechtsverhältnis dokumentiert. Inzwischen ist er wohl hauptsächlich ein formularmäßiger Vertrag.

Aber: Zu einer Urkunde gehört noch immer, dass sie komplett abgefaßt ist, also alle Absprachen enthält oder, wenn solche später getroffen werden, diese der Urkunde beigeheftet werden.

Die Bedeutung sieht der Gesetzgeber vor allem im Eigentümerwechsel, wenn also ein Haus verkauft wird, tritt der Käufer kraft Gesetzes in alle Rechte und Pflichten ein und deshalb muss er natürlich wissen, welche Absprachen im bisherigen Mietverhältnis getroffen wurden, um diese weiterführen zu können.

Für die Praxis gilt:

Der Mietvertrag ist aus diesen Gründen ein verpflichtendes Formular und deshalb sehr sorgfältig zu erstellen. Fehler, die beim Ausstellen passieren, können nur im beiderseitigen Einvernehmen - per Unterschrift - geändert werden! Ansonsten bleibt dieser Fehler so lange bestehen, als auch das Mietverhältnis besteht, bei Wohnraum können dies 50 Jahre und mehr sein.

In einer langen Mietzeit kann u.U. der Vermieter öfter wechseln, dennoch bleibt der ursprüngliche Mietvertrag kraft Gesetzes weiter bestehen. Der neue Eigentümer und Vermieter oder der Verwalter zeigt nur dem Mieter an, dass er das Anwesen erworben hat / bzw. verwaltet und künftig der Empfänger der Miete

ist. Der Mieter zahlt nun die Miete an den neuen Vermieter, mehr ist für ihn nicht zu tun. Es bedarf keines neuen Mietvertrages!

Nun zum Mietvertrag: Zu einem Mietvertrag gehören bekanntlich zwei Vertragsparteien: Vermieter und Mieter.

Vermieter ist in der Regel der im Grundbuch eingetragene Eigentümer (ggf. vertreten durch eine Verwaltung), die grundbuchamtliche Stellung ist jedoch für die Vermietung nicht Bedingung. Ebenso muss die zu vermietende Einheit noch nicht bestehen und es kann dennoch bereits ein Mietvertrag abgeschlossen werden. Neubauten werden z.B. schon vor Fertigstellung vermietet. Nur: wer leichtfertig einen Mietvertrag abschließt, haftet für evtl. Nachteile, die der Mieter im Vertrauen auf den Mietvertrag erleidet.

Die weitere Partei des Mietvertrages ist der Mieter. Aber:

Wer ist das: „Der Mieter“?

Wer ist konkret - *im rechtlichen Sinne* - in der rechtlichen Funktion eines Mieter, z.B. bei einem Ehepaar, bei Nichtverheirateten, bei einer Firma usw.? Diese Frage ist VOR Abschluss eines Mietvertrages zu klären.

Halten wir für zunächst fest: Besteht „der Mieter“ aus mehreren Personen, haften alle Volljährigen, die den Mietvertrag unterschrieben haben. Wird z.B. eine Ehe geschieden, so ändert diese Scheidung *nicht den Mietvertrag!* Erst recht nicht bei einer Patchwork-

Familie. Der/die Ausziehende bleibt solange in der Haftung des Mietvertrages, bis der Mietvertrag per beidseitiger Unterschrift geändert wurde, d.h. der/die Ausziehende aus dem Vertrag entlassen ist oder auch die andere Mietpartei ausgezogen ist.

2.2 Form des Mietvertrages

Mietverträge sollten stets schriftlich abgeschlossen werden, auch wenn dieser Umstand nicht zwingend gesetzlich vorgeschrieben ist. Allerdings gilt:

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als *ein Jahr* nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig (§550 BGB).

In der Praxis ist der Verwalter zu einer „ordnungsgemäßen“ Verwaltung verpflichtet und dazu gehört in jedem Falle der fachgerechte Abschluss eines schriftlichen Mietvertrages mit jedem Mieter!

2.3 Die Miete

Es gibt drei Formen:

- Die *Nettokalt-Miete* ist eine Miete zuzüglich Betriebs- und Heizkosten.
- In der *Teilinklusiv-Miete* sind bestimmte Betriebskosten enthalten, andere Betriebskosten (z.B. Wassergeld, Heizung) werden zuzüglich (extra) erhoben.
- Die *Brutto-Miete* enthält alle Betriebskosten. Diese Miete wird auch „Warmmiete“ genannt und kommt nur

noch sehr selten vor (z.B. bei Werks- oder Dienstwohnungen).

Diese Unterscheidung ist wichtig im Zusammenhang mit Mieterhöhungen. Hier gilt dann die Frage: Welche Miete habe ich vor mir? Und entsprechend unterschiedlich ist zu verfahren.

Die heutige Mietpreisgestaltung sieht wie folgt aus:

Standard-Mietpreisgliederung

Nettokalt-Miete	€
+ Betriebskosten-Vorauszahlung	€
+ Heizkosten-Vorauszahlung	€
(sofern eine Zentralheizung vorhanden ist)	_____
Gesamtmiete monatlich	€
	=====

Die Miete ist üblicherweise lt. allen Mietverträgen zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag eines Monats zu entrichten.

2.4 Die Pacht

Wann spricht man von Miete und wann handelt es sich um Pacht?

Welches sind die rechtlichen Unterschiede?

Die rechtlichen Grundlagen zwischen Miete und Pacht sind sehr ähnlich. Durch den Pachtvertrag wird der Verpächter verpflichtet, dem Pächter den „Genuss der Früchte“ zu gewähren. Bei Gebrauchsüberlassung ohne Ertrag handelt es sich um Miete.

Ein klassischer Fall ist die Gaststätte. Wird ein nackter Raum zur Einrichtung einer Gaststätte vergeben, handelt es sich um Miete. Wird eine eingerichtete Gaststätte weitervergeben, handelt es sich um Pacht, da der Pächter sofort mit dem Betrieb der Gaststätte beginnen kann. Das Pachtrecht, geregelt in den §§ 581 ff. BGB ist ansonsten im Wesentlichen dem gewerblichen Mietrecht ähnlich, also Vertragsrecht.

Übungsfragen:

Beantworten Sie bitte folgende Fragen:

1. Welche drei Formen der Miete gibt es?
2. Muss ein Mietvertrag schriftlich abgeschlossen werden?
3. Wie ist die Rechtslage, wenn kein schriftlicher Mietvertrag abgeschlossen wurde und der Mieter zahlt plötzlich keine Miete mehr?
4. Erklären Sie bitte den Unterschied zwischen Miete und Pacht.

2.5 Betriebskosten und „Nebenkosten“

Zunächst müssen wir einige Begriffe klären, die immer wieder zu rechtlichen Problemen führen, weil sie nicht richtig definiert und verstanden sind. Deshalb folgende Begriffe:

* Begriff: Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten, sind im freifinanzierten Wohnungsbau und bei Gewerbeobjekten der Oberbegriff für *sämtliche Aufwendungen*, die dem Grundstückseigentümer entstehen.

Skizze:

Bewirtschaftungskosten*)

Betriebskosten	Instandhaltungskosten	Verwaltungskosten	Kreditkosten
----------------	-----------------------	-------------------	--------------

Das oft verwendete Wort „Nebenkosten“ ist zwar ein sehr gebräuchlicher, aber rechtlich unbestimmter Begriff (was zu großen Rechtsproblemen bei Streitigkeiten über Abrechnungen führen kann!). In der Praxis wird der Begriff „Nebenkosten“ bei Gewerbeobjekten verwendet, weil im gewerblichen Mietrecht mehr als nur Betriebskosten umgelegt werden können (Beispiel: Umlage des Schließ- bzw. Sicherheitsdienstes usw.).

Betriebskosten dagegen sind ein *genau festgelegter Teil* der Bewirtschaftungskosten und zwar von solchen Kosten, die im Wohnungsmietrecht neben der Nettokalt-Miete auf den Mieter umgelegt werden dürfen.

*) Im Sozialen Wohnungsbau wird der Begriff „Bewirtschaftungskosten“ wieder etwas anders definiert. Nach § 24 der II. Berechnungsverordnung sind Bewirtschaftungskosten: Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis und (mietrechtliche) Abschreibung. Nicht dazu gehören die Kreditkosten, die als „Kapitalkosten“ in § 19 II. BV extra definiert sind.

Bleiben wir nun beim eindeutigen Begriff der Betriebskosten.

Zu den Betriebskosten gehören folgende konkreten Kosten, die per Mietvertrag auf den Mieter umgelegt werden können. Dazu die Rechtsgrundlage:

„(1) Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten (....) trägt.“ § 556 BGB

Hier folgt der Verweis auf ein anderes Gesetz (gültig für den Sozialen Wohnungsbau), an das wiederum ein Verordnung „angehängt“ wurde (komplizierter geht es kaum noch!). Diese Betriebskostenverordnung – BetrKV – ist weitgehend identisch mit der noch immer – im Sozialen Wohnungsbau geltenden – II. Berechnungsverordnung – II. BVO. Bei *allen* Wohnungen sind die Betriebskosten einheitlich wie folgt festgelegt:

Betriebskosten sind ausschließlich folgende:

1. Grundsteuer (= Steuer der Gemeinde/Stadt)
2. Kosten der Wasserversorgung (Wassergeb.)
3. Kosten der Entwässerung (Kanal- od. Sielgebühren)
4. Kosten der zentralen Heizungsanlage/Fernwärme
5. Kosten der zentralen Warmwasseranlage
6. Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasser-

anlagen

7. Kosten des Betriebs eines Aufzuges
8. Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr
9. Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
10. Kosten der Gartenpflege
11. Kosten der Beleuchtung bzw. des Hausstromes
12. Kosten der Schornsteinreinigung /Kaminkehrer
13. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
 - Haftpflichtversicherung
 - Feuer-, Sturm und Wasserversicherung
 - Glasversicherung (bei Bedarf),
Öltankversicherung (bei Bedarf)
14. Die Kosten für den Hausmeister (Lohn u. Sozial-
Abgaben)
15. Die Kosten des Betriebs einer Gemeinschafts-
antenne, SAT-Kabelgebühren
16. Die Kosten des Betriebs einer Waschküche
(sofern nicht gesondert umgelegt).
17. Sonstige Betriebskosten (nur) von (technischen)
Anlagen und Einrichtungen der Wohnanlage.

Wichtiger Begriff:

Betriebskosten sind Kosten, die dem Eigentümer durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Bei technischen Anlagen wie z.B. beim *Aufzug* fallen unterschiedliche Kostenarten an, z.B. Betriebs- und Instandhaltungskosten, manchmal zusammen gefasst

in einer Pauschalzahlung. Dann muss man sich fragen: Welcher Anteil der Kosten des Aufzugs sind konkret echte Betriebskosten?

Antwort:

Bei technischen Anlagen gehören innerhalb der Bezeichnung zu den umlagefähigen Betriebskosten:

- Wartungskosten
- Stromkosten
- Bedienungskosten
- Kosten der Pflege und Reinigung und/oder
- Kosten der Einstellung durch einen Fachmann.

Alle anderen Kosten gehören zu den Instandhaltungskosten und sind nicht umlegbar.

Übungsfragen:

Beantworten Sie bitte, ohne nachzusehen, folgende Fragen:

5. Was versteht man unter „Nebenkosten“?

6. Was ist der Unterschied zwischen Nebenkosten und Bewirtschaftungskosten?

7. Welche Kosten bei technischen Anlagen sind umlagefähig?

8. Wo ist geregelt, welche Betriebskosten auf den Wohnraum-Mieter umgelegt werden dürfen?

2.6 Vorauszahlung oder Pauschale?

Sind die in der Standardmiete (zur Nettokaltmiete) genannten Beträge für Betriebs- und Heizkosten, wenn nichts weiteres dabei steht, nun eine „Vorauszahlung“ oder eine „Pauschale“?

Im Fall von Heizungs- und Warmwasserkosten ist der Fall klar: Nach der Heizkostenverordnung ist dieser Betrag zwingend eine Vorauszahlung, da nach der Heizkostenverordnung eine Pflicht zur Abrechnung besteht.

Wie verhält es sich bei den anderen Betriebskosten?

Hier darf der Vermieter (im freifinanzierten Wohnungsbau) bestimmen, ob er eine Vorauszahlung (= mit Abrechnung) oder eine Pauschale (= ohne Abrechnung) verlangen will.

Beides ist möglich und beides hat Vor- und Nachteile.

Nachteilig ist in jedem Fall, wenn diese Bestimmung bei Vertragsabschluss offengelassen wird. Es lässt sich später endlos darüber streiten, wie es nun gemeint war.

Vorauszahlung bedeutet: Man muss auch abrechnen können, d.h. die technischen Einrichtungen müssen gegeben sein und auch der Verwaltungsaufwand ist zu berücksichtigen.

Kann (oder will) der Vermieter nicht abrechnen, darf eine Pauschale vereinbart werden. Pauschal bedeutet ja: Keine Abrechnung.

Die Pauschale kann allerdings bei Kostensteigerungen nur für die Zukunft angepasst werden, ansonsten

gehen vergangene Kostenerhöhungen zu Lasten des Vermieters. Die Anpassung der Pauschale ist juristisch einfacher als eine Betriebskostenabrechnung.

Wird eine Vorauszahlung vereinbart, ist jährlich, das heißt innerhalb eines Jahres nach Ende eines Wirtschaftsjahres über die entstandenen Betriebskosten abzurechnen. Ein Wirtschaftsjahr muss 12 Monate umfassen, es ist jedoch nicht zwingend auf das Kalenderjahr bezogen, sondern kann frei gewählt werden.

2.7 Die Heizkosten

Werden Wohnungen ofenbeheizt, hat sich der Mieter um Brennstoffe und deren Abrechnung/Bezahlung selbst zu kümmern.

Bei Vorhandensein einer Zentralheizung ist der Gebäudeeigentümer für die Beheizung und Abrechnung der angefallenen Kosten zuständig.

Maßgeblich ist die Heizkostenverordnung, kurz HKVO. Sie bestimmt die Pflicht zur Verbrauchserfassung und die Pflicht, die Mieträume entsprechend messtechnisch auszustatten:

„Er (der Gebäudeeigentümer) hat dazu Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen; die Nutzer haben dies zu dulden. Die Wahl der Ausstattung bleibt ... dem Gebäudeeigentümer überlassen“.

Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind Wärmezähler oder Heizkostenverteiler, zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs Warmwasserzähler oder andere geeignete Ausstattungen zu verwenden.

Der Gebäudeeigentümer hat die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung auf die Nutzer zu verteilen.

Es sind mindestens 50% der Heizungs- und Warmwasserkosten nach Anteilen und max. 50% am Gesamtverbrauch nach m² beheizter Fläche auf die Nutzer aufzuteilen.

Im weiteren geht die Heizkostenverordnung auf (technische) Einzelheiten ein, auf die wir für unseren Zweck verzichten können.

Ausnahmen für die Verpflichtung zur verbrauchsabhängigen Abrechnung von Heizkosten sind:

- * Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen, wobei eine Wohnung vom Vermieter selbst bewohnt wird,
- * wenn das Anbringen der Messeinrichtungen oder der Verteilung der Kosten nicht oder nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand möglich ist.
- * Alten- und Pflegeheime, Studenten- und Lehrlingsheime.
- * Vergleichbare Gebäude, bei deren Nutzung in der Regel keine Mietverträge abgeschlossen werden (z.B. Hotels, Pensionen, Ferienheime ect.).
- * Gebäude, die überwiegend versorgt werden mit Fernwärme oder Wärme aus Wärmepumpen, Solaranlagen, Abwärme, Anlagen der Kraftwärmekopplung usw.

Fassen wir zusammen:

Für zentral beheizte Wohnungen besteht aufgrund der Heizkostenverordnung eine Pflicht zur

Verbrauchserfassung und Verbrauchsabrechnung von mindestens 50 % : 50%, maximal 30 %: 70%.

Das bedeutet: 50% der Kosten dürfen nach Verbrauchseinheiten und 50% dürfen nach Wohnfläche abgerechnet werden, es darf aber auch ein Verhältnis bis maximal 70% zugunsten der Verbrauchseinheiten gewählt werden, also z.B. 70 :30 (70% Verbrauchseinheiten : 30% Wohnfläche). Gültig ist demnach auch eine Quote von z.B. 60% nach Verbrauchseinheiten und 40% nach Quadratmeter (nur umgekehrt nicht). Die Wahl bleibt dem Gebäudeeigentümer überlassen.

Der Mieter kann die Kosten des auf ihn entfallenden Anteils um 15% kürzen, wenn keine Ausstattung zur Verbrauchserfassung der Heizung entsprechend der Heizkostenverordnung installiert worden ist.

Bei Mieterwechsel sind die Heizkosten zwischen Vor- und Nachmieter aufzuteilen. Dies geschieht in der Regel durch eine Zwischenablesung bei Auszug. Aufgrund des Verdunstungsprinzips bei Heizkostenverteilern ist jedoch eine Mindestheizdauer notwendig, um einen messbaren Verbrauch zu erhalten. Wird diese Mindestheizdauer nicht erreicht, wird der Verbrauch nach der Gradtagzahlenmethode aufgeteilt, d.h. jeder Kalendermonat wird mit einer bestimmten Zahl bewertet. Diese Wärmegrad-Tagzahlen sind in einer DIN-Norm festgelegt. Die Gerichte erkennen diese Methode der Aufteilung an.

Ist der Mieter trotz mehrmaliger Ableseversuche nicht zu Hause, ist nach den Vorschriften der

Heizkostenverordnung eine Schätzung seines Verbrauchs zulässig. Eine Schätzung ist auch dann zulässig, wenn einzelne Heizkostenverteiler ausgefallen sein sollten.

Übungsfragen:

Beantworten Sie bitte diese Fragen:

9. Was bedeutet „Vorauszahlung“?

10. Was bedeutet „Pauschale“?

11. Bei der Heizkostenabrechnung kann der Vermieter/Verwalter bei Neueinrichtung verschiedene Kosten-Aufteilungsschlüssel anwenden.

Bitte kreuzen Sie an:

Welche sind richtig oder falsch?

Verbrauch	:	Quadratmeter	richtig	falsch
50%	:	50%	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
40%	:	60%	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
30%	:	70%	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
55%	:	45%	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
60%	:	40%	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
70%	:	30%	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
80%	:	20%	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
90%	:	10%	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
100%	:	0%	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>