

Dr. Otto N. Bretzinger

Der Vermietungs- assistent

Set mit allen Formularen und Mustern,
die Sie als Vermieter brauchen

3. aktualisierte Auflage

- Mietvertrag
- Kündigung
- Nebenkosten-
abrechnung



DER VERMIETUNGSASSISTENT

Set mit allen Formularen und Mustern, die Sie als Vermieter brauchen – u.a. Mietvertrag, Kündigung, Nebenkostenabrechnung

Dr. Otto N. Bretzinger

© 2023 by Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlagsgesellschaft mbH

Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim
Telefon 0621/8626262
Telefax 0621/8626263
www.akademische.de

3. aktualisierte Auflage
Stand: Januar 2023

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Redaktion: Dr. Torsten Hahn, Benedikt Naglik
Geschäftsführung: Christoph Schmidt, Stefan Wahle

Layout und Umschlaggestaltung: futurweiss kommunikationen, Wiesbaden
Bildquelle: © Pormezz – stock.adobe.com
Printed in Poland

ISBN 978-3-96533-282-9

Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)

Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: www.ec.europa.eu/consumers/odr.

Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Vorwort

Ein Mietverhältnis will gut vorbereitet sein und danach verwaltet werden. Zunächst muss der richtige Mieter gefunden werden. Dann gilt es, eine angemessene Miete festzulegen und im abzuschließenden Mietvertrag die eigenen Interessen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zu wahren. Gleichwohl können Vermieter im Laufe des Mietverhältnisses so manche unangenehme Überraschung erleben. So kann Streit darüber entstehen, ob der Mieter in seiner Wohnung Tiere halten darf, ob er zur Untervermietung berechtigt ist, der Mieter wegen eines Mangels die Miete mindern darf, ob die Betriebskostenabrechnung den gesetzlichen Anforderungen entspricht, der Vermieter nach einer Modernisierungsmaßnahme die Miete erhöhen darf, der Mieter sich an Reparaturmaßnahmen beteiligen muss oder ob bzw. in welchem Rahmen der Mieter bauliche Veränderungen in der Wohnung vornehmen darf. In diesen Fällen sollten sich Vermieter nicht auf ihr Gefühl verlassen. Maßgebend sind im Streitfall allein die mietvertraglichen Regelungen und das gesetzliche Mietrecht. Wer also als Vermieter seine Rechte wahren will, muss diese zunächst einmal kennen. Denn schon kleine Fehler können ihn teuer zu stehen kommen.

Wenn Sie als Vermieter rechtliche und finanzielle Fehler vermeiden wollen, sollten Sie sich rechtzeitig mit den mietrechtlichen Regelungen und Grundsätzen befassen. Ihre Ansprüche und Rechte zu kennen ist aber nur das eine, das andere ist, diese auch in der Praxis tatsächlich gegenüber dem Mieter geltend zu machen. In der Praxis scheitern nämlich die Wahrnehmung und die Umsetzung der Ansprüche nicht selten daran, dass gesetzlich vorgeschriebene Formalitäten nicht eingehalten oder die Rechte nicht fristgemäß wahrgenommen werden.

In diesem Buch finden Sie Vertragsmuster, Formulierungshilfen und Musterbriefe, die Ihnen dabei helfen sollen, Verträge richtig zu formulieren und Ihre Rechte und Ansprüche im laufenden Mietverhältnis gegenüber dem Mieter geltend zu machen und so eine für Sie günstige Rechtslage zu schaffen. Sie finden u. a. Textbausteine für den Abschluss des Mietvertrags, für eine Modernisierungsvereinbarung und die einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses durch einen Aufhebungsvertrag, ferner Formulierungshilfen und Musterbriefe für die Verwaltung des laufenden Mietverhältnisses und dessen Beendigung und Abwicklung. Umfangreiche Checklisten geben Ihnen Handlungsanleitungen und fassen bei den wichtigen rechtlichen Fragen das Wesentliche zusammen.

Insgesamt will Sie der Vermietungsassistent bei der Verwaltung Ihrer vermieteten Wohnung begleiten und Ihnen Hilfestellung bei der praktischen Umsetzung Ihrer Rechte leisten.

Dr. iur. Otto N. Bretzinger

Alle Formulare in diesem Ratgeber finden Sie auch zum **Download im Internet**.
Der Link zur Download-Seite befindet sich am Ende des Ratgebers.

Inhaltsverzeichnis

1	DER START IN DAS MIETVERHÄLTNIS	7
1.1	Schritt für Schritt zur Wohnungsvermietung	7
1.2	Fragen kostet nichts	8
1.3	Prüfung der Bonität des Mietinteressenten	9
1.3.1	Selbstauskunft des Mietinteressenten	9
1.3.2	Vorlage einer Vormieterbescheinigung	11
1.4	Abschluss des Mietvertrags	12
1.4.1	Inhalt des Mietvertrags	12
1.4.2	Vermieterfreundliche Regelungen	13
1.5	Der Mietvertrag und seine Klauseln	15
1.5.1	Vertragsparteien	15
1.5.2	Mieträume	16
1.5.3	Mietzeit	17
1.5.4	Miete	18
1.5.5	Staffelmiete	20
1.5.6	Indexmiete	21
1.5.7	Betriebskosten	22
1.5.8	Mietsicherheit	24
1.5.9	Zustand der Mieträume	25
1.5.10	Benutzung der Mieträume	26
1.5.11	Instandhaltung der Wohnung	27
1.5.12	Kleinreparaturen	28
1.5.13	Schönheitsreparaturen	29
1.5.14	Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters und bauliche Veränderungen	30
1.5.15	Bauliche Veränderungen durch den Mieter	31
1.5.16	Tierhaltung	32
1.5.17	Betreten der Mieträume	33
1.5.18	Rückgabe der Mietsache	34
1.5.19	Personenmehrheit als Mieter	35
1.5.20	Vorsicht Falle: Unwirksame Klauseln im Mietvertrag	36
1.6	Hausordnung	37
1.7	Übergabeprotokoll	39
1.8	Kautionsbestätigung	42
1.9	Wohnungsgeberbestätigung	42
2	DAS LAUFENDE MIETVERHÄLTNIS	44
2.1	Zahlungspflicht des Mieters	44
2.1.1	Mahnung wegen rückständiger Miete	44
2.1.2	Abmahnung wegen fortgesetzter unpünktlicher Mietzahlung	45
2.2	Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten	46
2.2.1	Checkliste Betriebskostenabrechnung	46
2.2.2	Checkliste Heizkostenabrechnung	47

2.2.3	Betriebskostenabrechnung	47
2.2.4	Änderung des Abrechnungsmaßstabs	49
2.2.5	Änderung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten	50
2.2.6	Erhöhung der Betriebskostenpauschale	51
2.3	Abmahnung wegen Verletzung des Mietvertrags	52
2.4	Aufforderung zur Duldung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	53
2.5	Erlaubnis zur Untervermietung eines Teils der Mieträume mit Untermietzuschlag	55
2.6	Bauliche Veränderungen des Vermieters	56
2.6.1	Aufforderung des Vermieters zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen	56
2.6.2	Modernisierungsvereinbarung	58
2.7	Bauliche Maßnahmen des Mieters	62
2.7.1	Modernisierungsvereinbarung	62
2.7.2	Zustimmung des Vermieters zu baulichen Veränderungen für behindertengerechte Nutzung	67
2.8	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	68
2.8.1	Mieterhöhungsverlangen mit Begründung eines Mietspiegels	69
2.8.2	Mieterhöhungsverlangen mit Begründung von Vergleichswohnungen	72
2.8.3	Mieterhöhungsverlangen mit Begründung eines Sachverständigengutachtens	74
2.9	Mieterhöhung nach Wohnungsmodernisierung	76
2.10	Mieterhöhung bei vereinbarter Indexmiete	78
3	DIE BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNIS	80
3.1	Ordentliche Kündigung durch den Vermieter	80
3.1.1	Kündigung wegen erheblicher Pflichtverletzung	80
3.1.2	Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters	82
3.1.3	Kündigung wegen Eigenbedarfs	83
3.1.4	Kündigung wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung	85
3.1.5	Erleichterte Kündigung einer Einliegerwohnung im Zweifamilienhaus	88
3.2	Außerordentliche Kündigung	88
3.2.1	Außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs	88
3.2.2	Außerordentliche fristlose Kündigung wegen ständig verspäteter Zahlung	91
3.2.3	Außerordentliche fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs	93
3.3	Einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses durch Mietaufhebungsvertrag	95
3.4	Abwicklung des Mietverhältnisses	98
3.4.1	Wohnungsabnahmeprotokoll	98
3.4.2	Aufforderung zur Beseitigung von Wohnungsmängeln bei Räumung	100
3.4.3	Aufforderung zum Rückbau von Bauten und Einrichtungen	101
3.4.4	Aufforderung zur Durchführung der Schlussrenovierung	102
3.4.5	Abrechnung der Mietkaution	103

1 Der Start in das Mietverhältnis

Ein Wohnungsmietverhältnis will gut vorbereitet sein. Bereits kleine Fehler können den Vermieter teuer zu stehen kommen. Schon die Begründung des Mietverhältnisses ist mit einer Reihe von Formalitäten verbunden. Das fängt damit an, den richtigen Mieter zu finden. Danach muss ein Mietvertrag abgeschlossen werden. Und unmittelbar nach dem Abschluss des Mietvertrags müssen dem Mieter wichtige Bescheinigungen und Bestätigungen ausgehändigt werden.

Die nachfolgenden Checklisten, Musterformulierungen für den Wohnungsmietvertrag und Formulare, die im Zusammenhang mit der Begründung des Mietverhältnisses wichtig sind, sollen Ihnen helfen, Schritt für Schritt die anstehenden Angelegenheiten wahrzunehmen, den richtigen Mieter zu finden und einen für Sie im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten günstigen Mietvertrag abzuschließen.

1.1 Schritt für Schritt zur Wohnungsvermietung

Eine gelungene Vermietung von Wohnraum ist nicht nur zeitintensiv, sie erfordert auch in einem gewissen Rahmen fachliche Kenntnisse. Wenn die Vermietung der Wohnung ansteht, müssen Sie in erster Linie Fehler bei der Auswahl der Mieter und beim Abschluss des Mietvertrags vermeiden. Die nachfolgende Übersicht soll Ihnen zunächst dabei helfen, bei der Vermietung in der richtigen Reihenfolge vorzugehen.

Checkliste: Wohnungsvermietung

▶ Schritt 1: Die Vorbereitung

- Sie sollten sich erst dann mit der Vermietung Ihrer Wohnung befassen, wenn sich diese in einem vermietungsgerechten Zustand befindet. Bei einer Weitervermietung müssen Sie z.B. berücksichtigen, ob noch Renovierungsarbeiten notwendig sind.
- Machen Sie sich Gedanken darüber, welche Miete Sie verlangen wollen. Verfügen Sie über einen aktuellen Energieausweis?
- Haben Sie aussagekräftige Fotos der Wohnung.

▶ Schritt 2: Die Mietersuche

- Werden Sie sich klar darüber, an welchen Personenkreis Sie die Wohnung vermieten wollen (z.B. Familie, Alleinstehende).
- Wie wollen Sie diesen Personenkreis bei den Suchanzeigen ansprechen?

- Bereiten Sie die für die Mietauswahl notwendigen Unterlagen vor (z.B. Mieter-Selbstauskunft).
- Legen Sie fest, welche Fragen Sie den Mietinteressenten stellen wollen.

▶ Schritt 3: Die Mietauswahl

- Nach welchen Kriterien wollen Sie Ihren künftigen Mieter auswählen (z.B. nach der Bonität oder unter Berücksichtigung sozialer Verhältnisse)?
- Haben Sie auf der Grundlage entsprechender Nachweise die Bonität der Mietbewerber geprüft?
- Erscheint Ihnen der in Aussicht genommene Bewerber vertrauensvoll?

▶ Schritt 4: Der Mietvertrag

Welche mietvertraglichen Regelungen sind für Sie besonders wichtig? Verfügen Sie über eine für Sie günstige Mietvertragsvorlage? Sind die mietvertraglichen Regelungen für Sie verständlich und können Sie deren rechtlichen Folgen übersehen?

▶ Schritt 5: Die Wohnungsübergabe

Übergeben Sie die Wohnung an den Mieter erst nach Abschluss des unterschriebenen Mietvertrags. Denken Sie daran, bei der Wohnungsübergabe ein Protokoll zu errichten. Händigen Sie dem Mieter die Wohnungsschlüssel erst nach Abschluss des Mietvertrags und nach der Errichtung des Übergabeprotokolls aus.

1.2 Fragen kostet nichts

Den richtigen Mieter zu finden, ist oft gar nicht so einfach. Handelt es sich um gefragten Wohnraum, haben Sie die Qual der Wahl. Andernfalls müssen Sie viele Hebel in Bewegung setzen, um den richtigen Mieter zu finden.

Als Vermieter haben Sie es in der Hand, böse Überraschungen mit neuen Mietern zu verhindern. »Drum prüfe, wer sich ewig bindet, ob sich nicht doch was Bessres findet«, lautet eine alte Weisheit, die Eltern gerne zitieren, wenn es um die Partnerwahl des Kindes geht. Ganz ähnlich ist es bei der Auswahl eines Mieters. Auch hier sollte sorgfältig geprüft werden, wem man seine Wohnung anvertraut. Das strapaziert letzten Endes nicht nur Ihren Geldbeutel, sondern auch Ihre Nerven.

In einem Gespräch mit dem Interessenten können Sie manches über ihn erfahren. Veranstalten Sie aber kein Verhör. Beschränken Sie sich vielmehr auf einige wesentliche Fragen. Allerdings steht Ihnen kein grenzenloses Fragerecht gegenüber einem Wohnungsinteressenten zu. Sie dürfen insbesondere nicht dessen allgemeines Persönlichkeitsrecht verletzen. Welche Fragen zulässig sind und welche nicht, können Sie der nachfolgenden Checkliste entnehmen.

Ausfüllhilfen:

Zulässige Fragen: Auf eine zulässige Frage des Vermieters muss der Mietinteressent wahrheitsgemäß antworten. Andernfalls hat es für den Mieter nachteilige rechtliche Folgen:

- Hat der Mieter die Wohnung noch nicht bezogen, liegt der Tatbestand einer rechtswidrigen arglistigen Täuschung vor. Sie können den Mietvertrag anfechten und unter Umständen Schadensersatz (z.B. die Kosten für ein neues Inserat in der Tageszeitung) verlangen. Der Mietvertrag ist nach erklärter Anfechtung unwirksam (§ 142 Abs.1 BGB).
- Entdecken Sie die Lüge des Mieters erst nach dessen Einzug, ist eine Anfechtung des Mietvertrags nicht mehr möglich. Es liegt aber eine schuldhaftige Pflichtverletzung gemäß § 543 BGB vor. Sie können den Mietvertrag fristlos kündigen, sofern Ihnen die Fortsetzung des Mietverhältnisses wegen der Pflichtverletzung des Mieters (z.B. wegen der Lüge bei der Selbstauskunft) unzumutbar wäre. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn sich die Falschauskünfte dahin gehend auswirken, dass Ihre berechtigten Interessen an regelmäßigen Zahlungseingängen beeinträchtigt werden oder in Zukunft beeinträchtigt sein könnten.

Unzulässige Fragen: Eine unzulässige Frage muss der Wohnungsinteressent nicht beantworten. In diesem Fall besteht für ihn allerdings die Gefahr, dass er die Wohnung nicht bekommt. Deshalb wird er unter Umständen solche Fragen wahrheitswidrig beantworten. Die Falschbeantwortung hat für den Interessenten keine negativen rechtlichen Folgen. Deshalb sollten Sie als Vermieter davon absehen, solche Fragen an den Wohnungsinteressenten zu stellen.

Checkliste: Zulässige und unzulässige Fragen

Fragen zu/zur/zum ...	Zulässig	Nicht zulässig
... Familienstand	x	
... Anzahl der Personen, die die Wohnung beziehen wollen	x	
... Nationalität		x
... Vorstrafen		x
... Krankheit/Behinderung		x
... Hobbys		x
... Aufenthaltsgenehmigung		x
... Beruf	x	
... bestehenden Arbeitsverhältnis	x	
... Dauer des Arbeitsverhältnisses		x
... einer etwaigen Befristung des Arbeitsverhältnisses	x	
... Rauchgewohnheiten		x
... Bestehen einer Rechtsschutzversicherung		x

Fragen zu/zur/zum ...	Zulässig	Nicht zulässig
... Familienplanung		x
... sexuellen Orientierung		x
... Religionszugehörigkeit		x
... Mitgliedschaft in einem Mieterverein		x
... Bestehen einer Schwangerschaft		x
... Anhängigkeit eines staatsanwaltschaftlichen Ermittlungsverfahrens		x
... Höhe des Nettoeinkommens	x	
... den Einkommensverhältnissen von Angehörigen		x
... laufendem Insolvenzverfahren über das Vermögen des Mietinteressenten	x	
... Einkommenspfändung	x	
... einem Räumungstitel wegen Mietrückständen	x	
... Übernahme der Miete durch Sozialleistungsträger	x	
... Haltung von Haustieren	x	

1.3 Prüfung der Bonität des Mietinteressenten

Als Vermieter sollten Sie Ihre Mieter immer sorgfältig auswählen. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang insbesondere die Bonität des Mieters, weil diese seine Hauptleistungspflicht, nämlich die Pflicht, die vereinbarte Miete zu zahlen, betrifft. Bevor ein Mietvertrag unterschrieben wird, ist es deshalb in jedem Fall ratsam, sich im Rahmen des rechtlich Zulässigen über den Beruf und den Arbeitgeber sowie über die finanzielle Situation des Mietinteressenten zu erkundigen.

Als Vermieter sind Sie grundsätzlich berechtigt, Daten zu erheben, die Ihnen eine Beurteilung erlauben, ob der Mieter in Zukunft in der Lage sein wird, die monatliche Miete zu entrichten. Die Mietzahlung gehört schließlich zu den Haupt-

pflichten des Mieters. Ihr Fragerecht erstreckt sich allerdings nur auf solche Fragen, die mit dem Mietverhältnis im Zusammenhang stehen. Sie müssen an den abgefragten Informationen ein berechtigtes Interesse haben und das Recht des Mietinteressenten auf informationelle Selbstbestimmung beachten. Nur dann ist die Frage an den Mietinteressenten zulässig (vgl. 1.2).

Sie haben mehrere Möglichkeiten, die für Ihre Entscheidung, an welchen Bewerber Sie die Wohnung vermieten, maßgebenden Daten zu erheben. Neben der Vorlage von Einkommensnachweisen und Bonitätsauskünften der SCHUFA kommen vor allem die Mieter-Selbstauskunft und die Vorlage einer Vormieterbescheinigung in Betracht.

1.3.1 Selbstauskunft des Mietinteressenten

Im Rahmen der Selbstauskunft beantwortet der Mietinteressent bestimmte Fragen des Vermieters zu seinen persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnissen. Dabei wird dem Bewerber ein vorgefertigter Katalog von Fragen vorgelegt, die dieser schriftlich beantworten soll. Abgefragt werden dürfen jedoch nur solche Informationen, die mit dem Mietverhältnis im Zusammenhang stehen und an deren wahrheitsgemäßer Beantwortung der Vermieter ein berechtigtes Interesse hat.

Ausfüllhilfen:

Vorteil der Selbstauskunft: Die schriftliche Beantwortung der Fragen hat für Sie gegenüber

mündlichen Angaben des Mietinteressenten den Vorteil, dass Sie gegebenenfalls beweisen können, dass Fragen wahrheitswidrig beantwortet wurden. Darauf kann dann die Anfechtung des Mietvertrags wegen arglistiger Täuschung bzw. die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gestützt werden.

Keine Verpflichtung des Mieters zur Selbstauskunft: Mietinteressenten sind nicht verpflichtet, eine Selbstauskunft auszufüllen. Wenn es allerdings mehrere Mietbewerber gibt, wird sich der Vermieter allerdings regelmäßig für denjenigen entscheiden, dessen Bonität er aufgrund der Selbstauskunft besser abschätzen kann.

Mieter-Selbstauskunft

Ich/wir bin/sind an der Anmietung der Wohnung

_____ (Anschrift, Lage) interessiert.

Hiermit erteile(n) ich/wir im Rahmen der Selbstauskunft dem Vermieter die nachfolgenden Informationen zum Zweck einer möglichen Anmietung des Mietobjekts. Ich/wir erteile(n) diese Auskunft freiwillig. Mir/uns ist bekannt, dass der Vermieter keinen Anspruch auf die Selbstauskunft hat. Mir/Uns ist ferner bekannt, dass der Vermieter seine Entscheidung auf die vollständigen und wahrheitsgemäßen Angaben aus dieser Auskunft stützt und diese zur Bedingung macht.

- Name und Vorname: _____
- Derzeitige Adresse: _____
- Geburtsdatum und -ort: _____
- Familienstand: _____
- Telefon: _____
- E-Mail-Adresse: _____
- Beruf: _____
- Monatliches Nettoeinkommen: _____
- Aktueller Arbeitgeber: _____
- Selbstständig als _____
- Name des bisherigen Vermieters: _____
- Soll die Wohnung noch von weiteren Personen bezogen werden? ja nein
Wenn ja, von welchen Personen? _____
- Ist eine gewerbliche Nutzung beabsichtigt? ja nein
Wenn ja, welche gewerbliche Nutzung ist beabsichtigt? _____
- Ist in der Wohnung Tierhaltung beabsichtigt? ja nein
Wenn ja, welche Haustiere sollen gehalten werden? _____
- Bestehen aus dem bisherigen Mietverhältnis Mietrückstände? ja nein
- Wurde in den letzten drei Jahren eine eidesstattliche Versicherung abgegeben? ja nein
Wenn ja, wann? _____
- Wurde in den letzten drei Jahren ein Insolvenzverfahren gegen Sie eröffnet bzw. die Eröffnung mangels Masse abgelehnt? ja nein
- Wurde in den letzten drei Jahren gegen Sie eine Räumungsklage erhoben? ja nein
Wenn ja, wann? _____
- Wurde in den letzten drei Jahren im Zusammenhang mit einem Mietverhältnis eine Zwangsvollstreckung eingeleitet? ja nein
Wenn ja, wann? _____
- Beziehen Sie im Zusammenhang mit der zu zahlenden Miete Sozialleistungen? ja nein
Wenn ja, welche Sozialleistungen werden bezogen (z. B. Wohngeld)? _____

Der/Die Mietbewerber versichern hiermit, dass die vorstehenden Angaben vollständig und wahrheitsgemäß gemacht worden sind. Dem/Den Mietbewerber(n) ist bekannt, dass unrichtige oder unvollständige Angaben zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages bzw. zur Anfechtung wegen arglistiger Täuschung führen können.

_____, den _____
_____ (Unterschrift)