

Erfolgreich Vermieten

Richtiges Vermieten von Wohnungen und Häusern mit Formularverträgen

Bearbeitet von
Von Peter Schüller, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

6. Auflage 2019. Buch. 48 S. Mit heraustrennbaren Mietvertrags-Formularen. Geheftet

ISBN 978 3 406 73189 1

Format (B x L): 21,0 x 29,7 cm

Gewicht: 228 g

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text "beck-shop.de" in a bold, red, sans-serif font. Above the "i" in "shop" are three red dots of increasing size. Below the main text, the words "DIE FACHBUCHHANDLUNG" are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Erfolgreich Vermieten

Richtiges Vermieten
von Wohnungen und Häusern
mit Formularverträgen

von

Peter Schüller
Rechtsanwalt und Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

6. Auflage





beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Vorwort

Etwa 60 Prozent der Bundesbürger wohnen zur Miete. Bundesweit hat jeder fünfte Rechtsstreit vor deutschen Gerichten mietrechtliche Bezüge. In Ballungszentren wie Berlin liegt die Quote noch höher. Hier ist jeder dritte Rechtsstreit dem Mietrecht zuzuordnen.

Ausgangspunkt für die Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien eines Mietvertrages ist die Tatsache, dass die Mietsache auf Vermieterseite immer einen erheblichen Teil des Vermögens und auf Mieterseite den Lebensmittelpunkt darstellt. Aus diesen gegensätzlichen Interessen können sich viele Streitigkeiten ergeben. Die vorliegende Broschüre will jedem Verwender der eingelebten Vertragsmuster, also dem Vermieter, eine Hilfestellung geben, um möglichst schon zu Beginn des Mietverhältnisses Streitpunkte zu vermeiden. Dabei orientiert sich der Aufbau dieser Broschüre an den einzelnen Regelungen des eingelebten „Wohnungs-Einheitsmietvertrages“ und stellt die Spezialregelungen des „Vertrages für die Vermietung eines Hauses“ kurz an entsprechender Stelle dar.

Oftmals handeln Vermieter anfangs noch im guten Glauben, es werde „*schon alles gut gehen*“. Doch der Volksmund zitiert nicht ohne Grund jene berühmten Zeilen aus dem Gedicht „Das Lied von der Glocke“ von Friedrich Schiller: „*Drum prüfe, wer sich ewig bindet*“. Wegen des starken Kündigungsschutzes kann es durchaus schwieriger sein, einen Mietvertrag zu kündigen, als eine Ehe zu scheiden.

Die tägliche Beratungspraxis zeigt, dass Haus- oder Wohnungseigentümer ihre Eigentumsrechte an einem vermieteten Objekt überschätzen. Jedem Vermieter soll von Anfang an bewusst sein, dass sein Mieter durch einen Mietvertrag ein starkes, eigentumsgleiches Recht erwirbt, das in vielfacher Hinsicht durch **zwingende gesetzliche Regelungen** (das bedeutet, dass man in einem Vertrag in dieser Hinsicht nichts anderes regeln darf. Tut man es doch, ist es nicht wirksam) zusätzlich gestärkt wird (soziales Mietrecht).

Viele Paragraphen des deutschen Mietrechts sind gar nicht vertraglich abdingbar (= durch Vertrag änderbar), wie etwa eine leichtere Kündigungsmöglichkeit des Vermieters. Manches kann geändert werden, wenn kein Verstoß gegen das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen vorliegt. Daran müssen sich alle Mietverträge messen lassen, die für eine sog. „Vielzahl von Fällen“ bestimmt sind („gesetzliche Inhaltskontrolle“). Dies liegt schon vor, wenn der Vermieter einen Mietvertrag verwendet und

beabsichtigt, ihn noch einmal (evtl. für eine andere Wohnung) zu verwenden oder ihn bereits einmal verwendet hat.

Das Mietrecht ist stark von **Richterrecht** geprägt. Es empfiehlt sich daher schon bei aufkeimenden Problemen während der Nutzungszeit (Mietzeit), anwaltlichen Rat einzuholen, also sobald der Mieter wegen angeblicher Mängel die Miete mindert, gegen die Hausordnung verstößt oder nicht oder unpünktlich seine Miete zahlt. Dem Laien ist es hier nahezu unmöglich, die ergangene Flut von Einzelentscheidungen auf den eigenen (Einzel-)Fall anzuwenden. Als Paradebeispiel ist hier insbesondere die Höhe des Minderungsrechts eines Mieters bei Mängeln zu nennen. Die Bemessung der sogenannten Minderungsquote obliegt im Streitfall allein dem jeweils zuständigen Gericht und ist nur bedingt vorhersehbar.

Die jüngere Beratungspraxis zeigt zudem, dass rechtlicher Rat immer häufiger im Internet gesucht wird. Vorsicht: Die Informationen im Internet sind oft missverständlich und manchmal gar falsch.

Die vorliegende Informationsschrift will dazu beitragen, die Formulare richtig auszufüllen, einfache Probleme selbst zu lösen und zu erkennen, wann die Einholung sachkundigen Rates sinnvoll ist. Mietrechtliche Probleme können so frühzeitig erkannt und bereits im Vorfeld einer Auseinandersetzung ergebnisorientiert behandelt werden. Die Broschüre orientiert sich grundsätzlich an der Paragraphenreihenfolge der eingelebten Formularverträge. Innerhalb der Darstellung der einzelnen Paragraphen werden dann häufig die in der Praxis bedeutungsvolleren Themen vorangestellt und im Sachzusammenhang erklärt.

Die 6. Auflage berücksichtigt das „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz - MietAnpG)“, im Volksmund schlicht als „Mietpreisbremse 2.0“ bekannt, sowie aktuelle Neuerungen der Rechtsprechung zu dem sich ständig verändernden Rechtsgebiet.

Berlin, im Januar 2019

Peter Schüller
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	9
1. Allgemeines zum Mietvertrag	9
2. Mietzeit, Schriftform	9
3. Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters	9
Anmerkungen zu den Formularmietverträgen	10
zum Kopf der Formulare – Die Vertragsparteien des Mietvertrages (vor § 1 des Wohnungs-Einheitsmietvertrages/vor § 1 des Vertrages für die Vermietung eines Hauses)	10
1. Vertragsparteien	10
2. Wechsel der Vertragsparteien	10
zu § 1 – Mieträume (Wohnungs-Einheitsmietvertrag)/	
zu § 1 – Mietobjekt (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)	11
1. Mietgegenstand	11
2. Zubehör	11
3. Aushändigung der Schlüssel	12
4. Gebrauchsgewährungspflicht	12
zu § 2 – Mietzeit und ordentliche Kündigung (Wohnungs-Einheitsmietvertrag)/	
zu § 2 – Mietzeit (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)	12
1. Mietverhältnis auf bestimmte Zeit	12
2. Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit	12
3. Mietverhältnis zum vorübergehenden Gebrauch	13
4. Kündigung eines Mietvertrages auf unbestimmte Zeit	13
5. Kündigung eines Mietverhältnisses zum vorübergehenden Gebrauch	14
6. Sonderfälle	14
7. Form der Kündigung	14
8. Vertretungsrecht	14
9. Widerspruch des Mieters	14
10. Weitere Kündigungsarten	15
zu § 3 – Miete, Nebenkosten, Schönheitsreparaturen (Wohnungs-Einheitsmietvertrag)/	
zu § 3 – Miete, Nebenkosten, Vorauszahlungen, Schönheitsreparaturen, Sicherheit (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)	15
1. Miete	15
2. Miethöhe bei Vertragsschluss	15
3. Betriebskosten	16
4. Schönheitsreparaturen	21
5. Schäden an der Wohnung	22
6. Verjährung der Ansprüche	22
7. Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis	22
zu § 4 – Zahlung der Miete und der Nebenkosten (Wohnungs-Einheitsmietvertrag)/	
zu § 4 – Zahlung der Miete und der Nebenkosten (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)	26
1. Fälligkeit	26
2. Rechtzeitigkeitsklausel	26
3. Verspätete Zahlung	26

zu § 5 – Sammelheizung und Warmwasserversorgung (Wohnungs-Einheitsmietvertrag)/	
zu § 5 – Heizung und Warmwasserversorgung (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)	29
1. Verpflichtung zum Heizen	29
2. Verteilungsschlüssel	29
3. Wartungskosten	30
4. Nutzerwechselgebühr	30
zu § 6 – Benutzung der Aufzugsanlagen (Wohnungs-Einheitsmietvertrag)	30
zu § 7 – Zustand und Übergabe der Mieträume (Wohnungs-Einheitsmietvertrag)/	
zu § 6 – Zustand und Übergabe des Mietobjektes (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)	30
1. Mangel der Mietsache	30
2. Vom Vermieter auszuführende Arbeiten bei Mietbeginn	30
3. Haftungsausschluss für anfängliche Mängel	30
4. Wohnungsschlüssel	30
zu § 8 – Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Tierhaltung (Wohnungs-Einheitsmietvertrag)/	
zu § 7 – Benutzung des Mietobjektes, Untervermietung, Tierhaltung (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)	31
1. Zustimmungspflichtige Handlungen des Mieters	31
2. Tierhaltung	31
3. Untervermietung	31
4. Weitere Pflichten	31
zu § 9 – Elektrizität, Gas, Wasser (Wohnungs-Einheitsmietvertrag)/	
zu § 8 – Elektrizität, Gas, Wasser (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)	32
zu § 10 – Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters (Wohnungs-Einheitsmietvertrag)/	
zu § 9 – Bauliche Maßnahmen und Verbesserungen durch den Vermieter (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)	32
zu § 11 – Bauliche Änderungen durch den Mieter (Wohnungs-Einheitsmietvertrag)/	
zu § 10 – Bauliche Änderungen durch den Mieter (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)	33
1. Bauliche Veränderungen durch den Mieter	33
2. Rückbaupflicht	33
zu § 12 – Außenantenne – Kabelanschluss (Wohnungs-Einheitsmietvertrag)/	
zu § 11 – Außenantennen – Kabelanschluss (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)	33
zu § 13 – Instandhaltung der Mieträume (Wohnungs-Einheitsmietvertrag)/	
zu § 12 – Instandhaltung des Mietobjektes (siehe auch § 13) (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)	33
1. Anzeigepflicht bei Mängeln an der Mietsache	33
2. Vertragsgemäßer Gebrauch	34
3. Anzeigepflicht bei Ungezieferbefall	34
zu § 13 – Kleinreparaturen (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)	34

zu § 14 – Pfandrecht des Vermieters – Sicherheitsleistung (Kaution) (Wohnungs-Einheitsmietvertrag)/	
zu § 14 – Pfandrecht des Vermieters (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)	35
zu § 15 – Betreten der Mieträume durch den Vermieter (Wohnungs-Einheitsmietvertrag)/	
zu § 15 – Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)	36
zu § 16 – Vorzeitige Beendigung der Mietzeit (Wohnungs-Einheitsmietvertrag)/	
zu § 17 – Vorzeitige Beendigung der Mietzeit (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)	36
zu § 17 – Rückgabe der Mietsache (Wohnungs-Einheitsmietvertrag)/	
zu § 16 – Rückgabe des Mietobjektes (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)	37
1. Zustand der Mietsache bei Rückgabe	37
2. Betretungsrecht des Vermieters	37
3. Zwangsweise Durchsetzung der Räumung	37
4. Mietnomaden	37
zu § 18 – Mehrere Personen als Vermieter oder Mieter (Wohnungs-Einheitsmietvertrag)/	
zu § 18 – Mehrere Personen als Vermieter oder Mieter (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)	38
zu § 19 – HAUSORDNUNG (Wohnungs-Einheitsmietvertrag)/	
zu § 19 – Weitere Vereinbarungen (Vertrag für die Vermietung eines Hauses), evtl. Anlage zum Vertrag „Haus- und Grundstücksordnung“)	38
zu § 20 – Weitere Vereinbarungen (Wohnungs-Einheitsmietvertrag)/	
zu § 19 – Weitere Vereinbarungen (Vertrag für die Vermietung eines Hauses)	38
Anhang 1. Die Meldebescheinigung (zum Formular „Wohnungsgeberbescheinigung“)	41
Anhang 2. Formular für Notizen zu einem Besichtigungstermin	43
Sachregister	47