

Merkblatt 115: Gestaltung von Mietverträgen in WEG - Objekten

Ein Mietvertrag muss in jedem Fall der Teilungserklärung und hieraus insbesondere aus der Gemeinschaftsordnung sowie den Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft angepasst werden.

Dies gilt in erster Linie für die Modalitäten im Rahmen der Abrechnung von Betriebs- und Nebenkosten und dem in diesem Zusammenhang zugrunde liegenden Abrechnungsschlüssel für die Ermittlung von Heizung- und Warmwasserkosten.

Weiterhin gilt dies auch für die Regelungen, die hinsichtlich des gemeinschaftlichen Zusammenlebens, z.B. Haltung von Tieren, Ruhezeiten, Müllsortierung usw. in der Hausordnung festgelegt sind. Soweit noch keine Hausordnung vorhanden ist, sollte ein Hinweis erfolgen, dass diese nachgereicht wird.

Bei einer Vermietung einer Eigentumswohnung sollte in jedem Fall im Wege einer Individualabsprache mit dem Mieter vereinbart werden, dass bestehende oder künftige Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft - die Auswirkungen auf die mietvertraglichen Vereinbarungen haben - nach Vorlage der ordnungsgemäßen Beschlussfassung vom Mieter als bindende Vertragsveränderung akzeptiert werden.

Thema Umlageschlüssel

Es ist notwendig, dem künftigen Mieter bereits bei Abschluss des Mietvertrags mitzuteilen, in welcher Form die Kosten von Ihm getragen werden müssen, bzw. wie die Kosten auf die Mieter verteilt werden. Daher ist es sinnvoll diese entweder direkt in den Mietvertrag aufzunehmen oder dem Mieter eine Kopie einer Vorjahresabrechnung zu übergeben.

Folgende Umlageschlüssel werden in WEG - Objekten üblicherweise verwendet und sollten im Mietvertrag vereinbart werden:

Formulierung Umlageschlüssel

Umlageposition	mögliche Umlageschlüssel
Wasser / Kanal	nach Verbrauch lt. Zähler
Strom Allgemein	nach Miteigentumsanteil (MEA)
Müllabfuhr	nach MEA / Personen / lt. Bescheid
Grundsteuer	lt. Grundsteuerbescheid
Straßenreinigung	nach MEA / Wohnfläche / Einheiten
Schornsteinfeger	nach MEA / Wohnfläche / Einheiten
Versicherungen	nach MEA / Wohnfläche / Einheiten
Hauswart	nach MEA / Wohnfläche / Einheiten
Gartenpflege	nach MEA / Wohnfläche / Einheiten
Schneebeseitigung	Mieter im Wechsel / über Hauswart

Personen-/Lastenaufzug	nach MEA / Wohnfläche / Einheiten
Gemeinschaftsantenne	nach MEA / Wohnfläche / Einheiten
Masch. Wascheinrichtung	nach MEA / Wohnfläche / Einheiten
Hausreinigung	Mieter im Wechsel / über Hauswart
Wartung Feuerlöscher	nach MEA / Wohnfläche / Einheiten
Bürgersteigreinigung	Mieter im Wechsel / über Hauswart
Heizung	nach Verbrauch lt. HK-Abrechnung / nach Wohnfläche / nach MEA
Warmwasser	nach Verbrauch lt. HK-Abrechnung / nach Wohnfläche / nach MEA
Wartung von WW-Geräten	bei Anfall, nach Wohnfläche, nach MEA oder Mieter 1x pro Jahr selbst
Wartung von Gas-/Elektro	bei Anfall, nach Wohnfläche, nach MEA oder Mieter 1x pro Jahr selbst
Wartung von Rauchmeldern	nach MEA / Wohnfläche / Einheiten
Stromverbrauch in der Wohnung	Mieter selbst mit Stromversorger

Welche der genannten Umlageschlüssel zur jeweiligen Kostenposition für Ihre Einheit verwendet werden, wird in der 1. Eigentümerversammlung oder in einer der nachfolgenden Versammlungen festgelegt. Weiterhin können Sie diese aus Ihrer Jahresabrechnung entnehmen, oder über Ihren Verwalter in Erfahrung bringen.

Soweit hierzu noch keine Informationen vorliegen, kann mit dem Mieter vereinbart werden, dass die eingetragenen Umlageschlüssel durch Beschlüsse der 1. Eigentümerversammlung geändert werden können und diese ihm dann mitgeteilt werden. Gleiches gilt für das Thema Hausordnung.

Die genannten Positionen sind übliche Betriebskosten und im Vertragsmuster vom Haus-Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. vordruckt. Dieses Muster kann beim Haus- und Grundbesitzerverein auch für Nichtmitglieder käuflich erworben werden.

Thema Hausordnung

Nachdem in den meisten Mietverträgen bereits Hausordnungen abgedruckt sind, sollte darauf geachtet werden, dass die objektspezifische Hausordnung (soweit vorhanden) zum Gegenstand des Mietvertrages gemacht wird. Sollte noch keine Hausordnung vorhanden sein, z.B. weil die 1. Eigentümerversammlung noch nicht stattgefunden hat oder bisher keine beschlossen wurde, sollte hierzu eine Vereinbarung getroffen werden, dass sich der Mieter auch an eine später beschlossene Hausordnung halten wird.

Formulierungsvorschlag "Hausordnung"

Die in diesem Vertrag abgedruckte Hausordnung wird durch die objektspezifische Hausordnung, welche von der Eigentümergemeinschaft noch aufgestellt wird, (alternativ) aufgestellt wurde, ergänzt bzw. ersetzt. Die Eigentümergemeinschaft behält sich eventuelle Änderungen oder Ergänzungen der Hausordnung jederzeit vor. Dem Mieter wurde bzw. wird eine Ausfertigung der Hausordnung ausgehändigt.

Thema Eigentümerbeschlüsse

Da es im Laufe der Zeit innerhalb einer Eigentumswohnungsanlage zu Beschlüssen kommen kann, die eventuell auch einen Einfluss auf das Mietverhältnis haben bzw. den Mieter direkt oder indirekt betreffen, sollte es auch hierzu vorab eine Vereinbarung geben. Zumindest sollte dem Mieter klar sein, dass im Laufe der Mietzeit solche Beschlüsse von der Eigentümergemeinschaft gefasst werden könnten. Hierüber muss der Mieter selbstverständlich informiert werden. Bei Beschlüssen, die einschneidende Veränderungen haben, sollte der Mieter vor der Versammlung über den geplanten Beschluss informiert und evtl. auch um seine Stellungnahme gebeten werden.

Formulierungsvorschlag "Eigentümerbeschlüsse"

Dem Mieter ist bekannt, dass es sich bei der angemieteten Wohnung um eine Eigentumswohnung handelt. Der Mieter erklärt sich bereit, Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft mit dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens als wirksamen Bestandteil des Mietvertrages anzuerkennen und insbesondere bei Neueinführung/Neuentstehen von Betriebskosten oder Änderungen von Umlageschlüsseln, diese ab dem Beschluss der Gemeinschaft anzuerkennen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter kurzfristig über solche Beschlüsse zu informieren.

Thema Laufzeit von Mietverträgen

Nach der Mietrechtsnovelle vom 01.09.2001 können Mietverträge von bestimmter Dauer mit Bindungswirkung für den Mieter nicht mehr abgeschlossen werden. Ausnahme ist nur der qualifizierte Zeitmietvertrag. (Hierzu fordern Sie bitte gesonderte Informationen an)

Um jedoch dennoch den Mieter für eine gewisse Zeit an das Mietobjekt zu binden und kurzfristige Mieterwechsel (Kündigungsfrist für Mieter beträgt immer drei Monate) auszuschließen, kann zeitweise ein Ausschluss des Kündigungsrecht vereinbart werden.

Formulierungsvorschlag "Laufzeit"

Der Mieter verzichtet innerhalb der ersten Monate auf sein Recht der ordentlichen Kündigung. Dies bedeutet, dass eine Kündigung mit einer dreimonatigen Frist erstmals zum ausgesprochen werden kann.

Thema Renovierung der Mietsache

Im Zuge der genannten Mietrechtsnovelle haben sich auch die Gesetze zu den laufenden Schönheitsreparaturen und Renovierungen bei Ein-/Auszug der Mieter geändert, wobei hier die Rechtsprechung bereits zuvor diese Richtung eingeschlagen hatte.

Vereinbarungen, welche die Schönheitsreparaturen (meist Bestandteil des Vertragsmusters) dem Mieter auftragen und zusätzlich eine ergänzende Vereinbarung im Vertrag aufgenommen wird, dass der Mieter bei Auszug die Mietsache zu renovieren hat, schließen sich gegenseitig aus!!! Das Ergebnis ist, dass der Mieter keine der beiden Pflichten übernehmen muss.

Es darf nur eine Regelung vereinbart werden!!

Entweder Sie verwenden die im Mietvertrag enthaltenen Klauseln oder Sie streichen diese und treffen mit dem Mieter eine Individualvereinbarung. Diese sollte mit dem Mieter ausgehandelt werden und die Verhandlung diesbezüglich entsprechend Dokumentiert werden. Z.B. durch einen E-Mail Verlauf aus dem die Verhandlung zu erkennen ist.

Thema Sicherheitsleistung „Barkaution oder Bankbürgschaft“.

Obwohl immer wieder Bankbürgschaften oder Kautionsparbücher von den Mietern angeboten werden, sind diese nicht die optimalen Sicherheiten. Hier kann es durchaus zu einigen Problemen kommen, wenn diese in Anspruch genommen werden sollen.

Mit der Barkaution ist der Sicherungszweck am besten gewährleistet. Hier sollte der Erhalt der Kaution quittiert und vom Vermieter angelegt und gegebenenfalls dem Mieter eine Kopie der Anlage übergeben werden. Die Kaution muss jedoch vor Zugriff von Dritten geschützt werden.

Thema Versicherungen für die Wohnung

Der Mieter sollte über den Sinn einer Versicherung für Schäden an Mietobjekten, sowie über den Sinn einer Hausratversicherung informiert werden. Schäden an den Einrichtungen der Mieter sind nicht durch die Gebäudeversicherung gedeckt!

Gegebenenfalls kann auch die Voraussetzung dass der Mieter eine Haftpflichtversicherung die Schäden an der Mietsache abschließt und für die Dauer des Mietverhältnisses aufrecht erhält.

Thema Übergabe der Mietsache

Bitte beachten Sie hierzu auch unser **Merkblatt 109 „Bei Mieterwechsel zu beachten“**

Übergeben Sie dem Mieter den aktuellen Energieausweis, den Sie bereits bei der Besichtigung vorgelegt hatten und lassen Sie sich sowohl die Einsichtnahme bei der Besichtigung als auch die Übergabe schriftlich bestätigen. Weiterhin übergeben Sie das Ergebnis der letzten Trinkwasserprüfung und die Informationen zu den Rauchwarnmeldern.

Bei der Übergabe einer Mietwohnung ist es wichtig, dass die Wohnung eingehend besichtigt und den Zustand der Wohnung möglichst genau beschreiben. Weiterhin sollten alle eventuell vorhandenen Mängel dokumentiert und gegebenenfalls auch fotografiert werden. Alle Zählerstände (auch Wohnungsstrom) müssen notiert werden und – soweit ein übergangsloser Mieterwechsel erfolgt – die Werte von beiden Parteien zur Abrechnung an einem festzulegenden Stichtag anerkannt werden.

Vom ausziehenden Mieter sollte auf jeden Fall auch die neue Anschrift notiert werden.

Beim Einwohnermeldeamt sowie bei dem Stromversorger für die Wohnung müssen sich die Mieter selbst ab- bzw. anmelden. Lassen Sie sich eine Kopie der Anmeldungen übergeben. Gegebenenfalls kann an diesen Stellen vom Vermieter einige Tage später nachgefragt werden.

Es sollte auf jeden Fall darauf verzichtet werden, eine Wohnung zu übergeben, ohne dass die Kaution übergeben worden oder zuvor auf dem Konto des Vermieters eingegangen ist. Eine Kündigung wegen fehlender Kaution ist nicht möglich!

Stellen Sie dem ausziehenden bzw. einziehenden Mieter eine Wohnungsgeberbestätigung aus. Diese ist seit 2016 Pflicht des Eigentümers. Ein Verstoß hierzu kann mit Geldbußen geahndet werden.

WICHTIGER HINWEIS:

Diese Informationen stellen ausdrücklich keine Rechtsberatung dar, sie sollen Ihnen eine kleine Hilfe bei der Ausarbeitung von Mietverträgen geben. Ihre Mietverträge sollten Sie vor Unterzeichnung immer von einem Rechtsanwalt oder vom Vermieterbund prüfen lassen. Durch die ständige Rechtsprechung müssen immer wieder neue Regeln beachtet werden.

Wir empfehlen auf jeden Fall das Studium des aktuellen Mietrechts.

