

Vermietungstipps

Bei diesen Tipps handelt sich um Vorschläge und Empfehlungen!

1. Die beschlossene, oder vom Verwalter festgelegte **Hausordnung** einer Eigentumswohnanlage muss dem Mietvertrag als fester Bestandteil (Hinweis alleine genügt nicht) angeheftet werden. Im Mietvertrag sollte aufgenommen werden, dass eine eventuell von der Eigentümergemeinschaft neu beschlossene Hausordnung auch für den Mieter Gültigkeit hat.
2. Bitte achten Sie darauf, dass eine eventuell beschlossene oder vereinbarte **Umzugspauschale** nicht auf den Mieter umgelegt werden kann. Diese Kostenumlage kann auch nicht wirksam im Mietvertrag vereinbart werden.
3. Achten Sie darauf, dass in einer Wohnanlage **Beschädigungen im Gemeinschaftseigentum** (z. B. Treppenhaus) gemeldet werden müssen. Der Eigentümer ist ggü. der WEG für seine Bewohner verantwortlich. Beschädigungen sind vom Mieter oder hilfsweise vom Vermieter zu beseitigen.
4. Bitte achten Sie auch darauf, dass während der **Umzugsphase** auch die Ruhezeiten (zu mindestens einigermaßen) eingehalten werden. In einer Wohnanlage ist es gut, wenn der Umzug vorher am schwarzen Brett vermerkt wird, damit sich die Mitbewohner darauf einstellen können.
5. Vereinbaren Sie mit Ihrem Mieter die **Betriebskostenabrechnung** nach § 2 BetrKV und heften Sie diese an den Mietvertrag. (+ Unterschrift!) Beachten Sie dabei, dass „sonstige Betriebskosten“ im Sinne der Nr. 17 des § 2 BetrKV in der Regel nur umgelegt werden können, wenn sie im Einzelnen ausdrücklich aufgeführt sind. Hier könnte man z. B. Wartung und Reinigung der Durchlauferhitzer oder Boiler, des Trinkwasserssystems, der Wasserfilter, der Hebeanlage, Dachüberprüfung, Dachrinnenreinigung nebst Dachrinnenheizung, Wartung der Türsprechanlage und Feuerlöscher, Garagentore, Brandschutztüren, Brandschutztore, Blitzschutzanlagen, Erstellung des Energieausweises nach EnEV sowie Telefongebühren für Störmeldeaufschaltungen (Aufzüge, Pumpen, Heizung, Tiefgarage) aufnehmen.
6. Die **Namensschilder** müssen einheitlich sein. Diese können über die Verwaltung bestellt werden. Die Anbringung erfolgt durch den Hausmeister und die Rechnung wird dem Mieter eingeworfen. Im Mietvertrag sollte außerdem geregelt sein, dass diese anfallenden Kosten vom Mieter getragen werden.
7. Der **Abrechnungszeitraum** entspricht dem Wirtschaftsjahr der Eigentümergemeinschaft.
8. **Weitergabe der Mieterdaten an Verwalter:** Der Verwalter benötigt die Telefonnummern und den Namen des Mieters. Diesbezüglich sollte im Mietvertrag vereinbart werden, da der Mieter zustimmt, da diese Daten an den Verwalter weitergegeben werden.
9. Bitte laden Sie das Mieter-**Datenschutzeinwilligungsformular** auf unserer Homepage unter Downloads herunter und legen es dem Mieter zur Unterzeichnung und Weiterleitung an uns vor. Ohne dieses Formular müssen die Daten bei uns anonymisiert werden und die Abwicklung von Handwerkerterminen (z. B. Zählerwechsel oder Rauchwarnmelderwartung) erfolgt dann über den Vermieter.
10. Achten Sie darauf, dass im Mietvertrag vereinbart wird, dass die **Umlageschlüssel** für die Betriebskostenabrechnung so gehandhabt werden, wie diese zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Eigentümer erfolgen. Sollte die Gemeinschaft eine Änderung des oder der Verteilungsschlüssel vornehmen, gelten diese auch für oder gegen den Mieter.
11. Am besten sollte ein Fach angelegt werden, in dem Sie alle **wichtigen Dokumente** (Hausordnung, Energieausweis, Beschlüsse usw.) gesammelt werden, welche für eine spätere Vermietung notwendig sind. Unter Ihre Anlage finden Sie diese Dokumente zum Download.

Vermietungstipps

12. Achten Sie darauf, dass bei Aus- und Einzug ein **Abnahmeprotokoll** erstellt wird, in dem alles aufgeführt ist, was festgestellt wurde. Das Beste ist, wenn einige Bilder gemacht werden.
13. Klären Sie mit dem Vor- und Nachmieter, wer die Ummeldung bei den Stadtwerken wegen des **Wohnungsstroms** übernimmt. Bei der Übergabe ist dieser Zählerstand auch aufzunehmen. Bei einem versperrten Elektraum muss rechtzeitig zuvor dem Hausmeister Bescheid gegeben werden, damit er die Zugänglichkeit herstellt.
14. Zur Ummeldung bei der Stadt braucht der Mieter eine sog. **Wohnungsgeberbestätigung**. Diese muss vom Vermieter ausgehändigt werden. Lassen Sie sich eine Kopie der Ummeldung zuschicken. Ansonsten gilt (*siehe nächster Punkt*):
15. Bußgeldbewehrte **Meldepflichten** des Vermieters: Nach Art. 14 Absatz 1 des Bayerischen Meldegesetzes ist der Vermieter verpflichtet, sich durch Einsicht in die amtliche Meldebestätigung davon zu überzeugen, dass sich der Mieter bei der Behörde angemeldet hat. Legt der Mieter die Meldebestätigung dem Vermieter nicht innerhalb von zwei Wochen nach Einzug vor oder sind die Angaben in der amtlichen Meldebestätigung nach Kenntnis des Vermieters unrichtig, muss der Vermieter nach Art. 14 Absatz 2 des Bayerischen Meldegesetzes den Familiennamen, Vornamen, Doktorgrad, die Anschrift und den Tag des Einzugs des Mieters der Meldebehörde binnen eines Monats mitteilen. Art. 38 Meldegesetz belegt mit Geldbuße bis zu 500,- €, wer vorsätzlich oder fahrlässig seiner Mitteilungspflicht nach Art. 14 Absatz 2 Meldegesetz nicht genügt.
16. Es ist nur mit Zustimmung des Mieters erlaubt, dass sich der Eigentümer einen **Schlüssel** von der Wohnung zurückbehält. Dies ist ab besten im Mietvertrag zu vereinbaren. Sollten Sie einen Schlüssel haben, sollte dies beim Verwalter gemeldet werden, damit dieser in einem Notfall auf den Eigentümer zukommen kann. Den Schlüssel bitte am besten in einem verschlossenen und vom Mieter unterschriebenen Kuvert verwahren. Somit ist gesichert, dass der Schlüssel nicht verwendet wurde, wenn dieser am Tag "X" noch in diesem verschlossenen und "versiegelten" Kuvert ist.
17. Sollte in einer Gemeinschaft beschlossen worden sein, dass **Markisen oder Balkonbespannungen** montiert werden dürfen (normal wegen der baulichen Veränderung nicht erlaubt), bitte einen Passus im Mietvertrag aufnehmen. Extrem wichtig ist dies, wenn hierzu eine spezielle Auflage, wie z. B. Farbe oder Montageart beschlossen wurde.
18. Die **Kosten für Nutzerwechsel und Zwischenablesung** von Heiz- und Warmwasserzählern trägt der ausziehende Mieter.
19. Es ist ebenfalls empfehlenswert, im Mietvertrag aufzunehmen, dass bei einem Balkon darauf zu achten ist, dass die **Abläufe und Gullys** von Zeit zu Zeit gereinigt werden.
20. Es besteht kein **Mietminderungsrecht** für Immissionen durch vorübergehende Baumaßnahmen am eigenen oder an benachbarten Grundstücken. Hierzu zählen Immissionen durch Baufahrzeuge, Baulärm, Staubentwicklung, sowie der Ausstoß von Abgasen.
21. Am besten im Mietvertrag aufnehmen, dass sich der Mieter verpflichtet, eine **Haftpflichtversicherung** abzuschließen, um eventuelle Mietsachschäden abzudecken. Außerdem eine **Hausratversicherung** da die Mietergegenstände bei Leitungswasserschaden oder Brand in der Gebäudeversicherung nicht abgedeckt sind.
22. Vereinbaren Sie im Mietvertrag die Umlagefähigkeit einer eventuell abgeschlossenen oder einer später abgeschlossenen **Elementarversicherung**.
23. Vermietung einer EG-Wohnung oder eines Hauses mit **Garten**: In Mietvertrag mit aufnehmen, dass Mieter verpflichtet ist, den Rasen mind. alle 14 Tage zu mähen und die Sträucher mindestens einmal

Vermietungstipps

im Jahr zu schneiden. Der Garten und die Grünflächen sind in einem ordentlichen und gepflegten Zustand zu halten.

24. Lassen Sie sich den Mietvertrag samt Anlagen unterzeichnen. Am besten, wenn der Mietvertrag samt Anlagen vor der **Unterzeichnung** fest verbunden werden (z. B. zusammenheften).
25. **Heizkostenschlüssel:** Vereinbaren Sie den Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungsschlüssel, welcher dem der Eigentümergemeinschaft entspricht. Halten Sie im Vertrag ebenfalls fest, dass auch in Zukunft durch Beschluss oder Vereinbarung abgeänderter Heizkostenabrechnungsschlüssel für diesen Vertrag vereinbart wird.
26. **Kautionsrückzahlung:** Ein Kautionsanteil kann länger als sechs Monate zurückgehalten werden, soweit noch nicht alle Monate der Mietzeit abgerechnet wurden, bzw. werden können. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn das Mietende die ersten beiden Monate eines neuen Wirtschaftsjahres betrifft. In diesem Fall kann die Heiz- und Nebenkostenabrechnung für diesen Zeitraum erst nach ca. 15 Monaten erfolgen.
27. Es wird vereinbart, dass es Sache des Mieters ist, die **Rolladenußenseite** in regelmäßigen Abständen zu reinigen.
28. **Bürgenhaftung im Veräußerungsfall:** Die Haftung des § 571 II BGB wird abbedungen. Das bedeutet, dass der Vermieter bei Veräußerung des Mietobjektes von seiner Bürgenhaftung für mietvertragliche Verpflichtungen befreit wird.
29. Bei einem **Leerstand** der Wohnung darauf achten, da auch der Keller ausgeräumt und abgesperrt ist, so kein Dritter Sachen einstellen kann. Bei Leerstand die Absperrungen für Kalt- und Warmwasser schließen und den Strom am Sicherungskasten in der Wohnung abschalten.
30. **Absperrungen** sollten von den Bewohnern bei jeder längeren Abwesenheit zugedreht werden. So ist man vor plötzlichen Wasserschäden sicherer und die Absperrungen werden nicht fest (Verkalkung).
31. Bei der Neuvermietung ist die optimale Gelegenheit die **Silikonfugen** zu überprüfen. Selbst nicht aufgerissene Fugen die sich aber leicht von der Wand lösen sind oft Verursacher von eintretendem Wasser und Schimmel.
32. Installationen von **Antennen, Sat-Schüsseln** aller Art bedürfen der Zustimmung des Vermieters.
33. Mietvertrag über Altbauwohnraum. Im Vertrag ergänzen, dass es sich hierbei um einen Altbau aus dem Jahre handelt. Bei den sonstigen Vereinbarungen sollte vermerkt werden, dass infolge der Altbau-eigenschaft des Gebäudes der Schall- und Wärmeschutz nicht den heutigen Anforderungen, sondern denen des damaligen Baujahres entspricht und dies im Mietzins berücksichtigt wurde.

Viel Erfolg bei der Wohnungsvermietung!

Ihre Verwaltung

© Paukner & Wolf