

Jörg Stroisch

Streitfall Wohnungsübergabe

Kündigung, Kautions, Schönheitsreparaturen

Inklusive
**Arbeits-
hilfen**
online

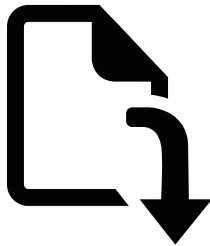


HAUFE.

Urheberrechtsinfo

Alle Inhalte dieses eBooks sind urheberrechtlich geschützt.

Die Herstellung und Verbreitung von Kopien ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Verlages gestattet.



Ihre Arbeitshilfen zum Download:

Die folgenden Arbeitshilfen stehen für Sie zum Download bereit:

Musterformulare

- Beauftragung eines Maklers
- Übernahme von Mieterein- und umbauten
- Mietaufhebungsvertrag
- Übergabeprotokoll
- Wohnungsabnahmeprotokoll

Musterbriefe

- Betriebskostennachforderung
- Betriebskostenrückerstattung
- Genehmigung der Tierhaltung

Checklisten

- Mietinserat - Was Interessenten wissen wollen
- Was Sie den Mieter fragen dürfen
- Was Sie zur Mietvertragsunterzeichnung mitnehmen sollten
- Wann der Mieter renovieren muss

Den Link sowie Ihren Zugangscode finden Sie am Buchende.

Streitfall Wohnungsübergabe

Jörg Stroisch, Heidi Schnurr

Streitfall Wohnungsübergabe

Kündigung, Kaution, Schönheitsreparaturen

1. Auflage

2015
Haufe Gruppe
Freiburg · München · Stuttgart

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

Print ISBN: 978-3-648-06887-8	Bestell-Nr. 16018-0001
EPUB ISBN: 978-3-648-06888-5	Bestell-Nr. 16018-0100
EPDF ISBN: 978-3-648-06889-2	Bestell-Nr. 16018-0150

Jörg Stroisch, Heidi Schnurr

Streitfall Wohnungsübergabe

1. Auflage 2016

© 2016 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg

www.haufe.de

info@haufe.de

Produktmanagement: Jasmin Jallad

Lektorat: Ulrich Leinz, Berlin

Satz: Content Labs GmbH, Bad Krozingen

Umschlag: RED GmbH, Krailling

Druck: BELTZ Bad Langensalza GmbH, Bad Langensalza

Alle Angaben/Daten nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit.
Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	13
Das finden Sie in diesem Buch.....	15
1 Vor dem Einzug.....	23
1.1 Das Mietinserat	23
1.1.1 Veröffentlichungsort: Der beste Platz für Ihre Anzeige.....	23
1.1.2 Optimale Gestaltung 1: Der Inhalt.....	25
1.1.3 Was zum Energieausweis mit in die Anzeige muss.....	26
1.1.4 Tappen Sie nicht in die Diskriminierungsfalle.....	28
1.1.5 Optimale Gestaltung 2: Die Struktur	31
1.1.6 Optimale Gestaltung 3: Der Stil.....	33
1.1.7 Optimale Gestaltung 4: Multimediale Inhalte	34
1.2 Maklerwahl: So entscheiden Sie sich für den Richtigen	36
1.2.1 Das Bestellerprinzip.....	38
1.2.2 So beauftragen Sie einen Makler	41
1.2.3 Mustervertrag: Beauftragung eines Maklers.....	42
1.2.4 Wann der Mieter die Provision zahlen muss	46
1.3 Die neue Vermieterbescheinigung	50
1.3.1 Was in der neuen Vermieterbescheinigung stehen muss	50
1.3.2 Überblick: Die wichtigsten Vorschriften des Bundesmeldegesetzes.....	51
1.3.3 Muster: Vermieterbestätigung zur Vorlage beim Einwohnermeldeamt	53
1.3.4 Unerlaubte Untervermietung verhindern.....	54
1.4 Objektzustand: So sieht's aus.....	54
1.4.1 Definition von Baumangel und -schaden	55
1.4.2 Der Keller	55
1.4.3 Die Fassade	56
1.4.4 Die Innenwände	57
1.4.5 Das Dach	58
1.4.6 Die Elektroinstallation	60
1.4.7 Internet in jedem Zimmer.....	61
1.4.8 Die Heizung	62

1.4.9	Die Sanitärinstallation	63
1.4.10	Fenster und Türen.....	64
1.4.11	Die Fußböden	65
1.5	So wählen Sie den richtigen Mieter aus	66
1.5.1	Wohnungs- und Haustyp: Welche Wohnung für welchen Mieter.....	66
1.5.2	Mietertyp: Passt der Mieter zu mir?	67
1.5.3	Für das Mietverhältnis ist Distanz besser.....	68
1.5.4	Solvenz-Check: Trau, schau, wem!.....	69
1.5.5	Fehlende Unterlagen: Wann Sie hellhörig werden sollten	82
1.5.6	Wie Sie eine Bürgschaft vereinbaren	83
2	Die wichtigsten Knackpunkte beim Mietvertrag.....	87
2.1	Checkliste: Was Sie zur Mietvertragsunterzeichnung mitnehmen sollten	87
2.2	Greifen Sie zum richtigen Formular.....	88
2.3	Was Sie unbedingt vereinbaren sollten	90
2.3.1	Wo die Mietvertragstücken lauern	90
2.3.2	Vorsicht vor widersprüchlichen Klauseln und Zusätzen zum Mietvertrag.....	92
2.3.3	Diese Vertragspunkte sind ein absolutes Muss	93
2.4	Wie Sie die richtige Miethöhe festlegen.....	95
2.4.1	Wie Sie die ortsübliche Miete per Mietspiegel ermitteln.....	95
2.4.2	Wie Sie den Mietspiegel richtig lesen	96
2.4.3	Wann für Sie die Mietpreisbremse gilt	101
2.4.4	Trotz Mietpreisbremse: Höhere Vormiete, höhere Anfangsmiete.....	103
2.4.5	Wann die reduzierte Kappungsgrenze gilt	105
2.4.6	Was gilt, wenn es keinen Mietspiegel gibt.....	106
2.4.7	Wenn Sie zu viel verlangt haben	107
2.4.8	Zu viel verlangt: Wie der Mieter Geld zurückfordern kann	109
2.4.9	Ab wann Sie sich als Vermieter strafbar machen.....	110
2.4.10	Das sind die Spielregeln bei der Mietpreisbremse	111
2.5	Kautions: Sicher ist sicher!	112
2.5.1	Eine Kautions ist ein absolutes Muss.....	112
2.5.2	Wieviel Kautions Sie verlangen können	113
2.5.3	Was tun, wenn der Mieter nicht zahlt	113
2.6	Schönheitsreparaturen: Was Sie vom Mieter verlangen können	115
2.6.1	Was das Gesetz zu den Schönheitsreparaturen sagt	115
2.6.2	Diese Grundsatzurteile sollten Sie kennen	117

2.6.3	Wie Ihre Renovierungsklausel aussehen könnte	118
2.6.4	Renovieren oder unrenoviert vermieten? Das sagen die Gerichte dazu	119
2.6.5	Farbvorgaben: Was Sie sich wünschen können.....	122
2.6.6	Endrenovierungsklauseln? Bloß nicht!.....	124
2.6.7	Ersatzanspruch des Mieters bei unwirksamer Renovierungsklausel....	126
2.6.8	Checkliste: Wann der Mieter renovieren muss.....	127
2.7	Nebenkosten: Was jedes Jahr auf die Betriebskostenabrechnung darf.....	128
2.7.1	Betriebskostenumlage: Was der Vermieter umlegen darf.....	130
2.7.2	Wie schnell Sie abrechnen müssen.....	134
2.7.3	Wie eine korrekte Abrechnung aussehen muss	135
2.7.4	Die einzelnen Schritte zu Ihrer Betriebskostenabrechnung.....	137
2.7.5	Der richtige Umlageschlüssel	139
2.7.6	Wie Sie die Heiz- und Warmwasserkosten verteilen müssen.....	142
2.7.7	Was bei Leerstand gilt	142
2.7.8	Beispiel: So könnte Ihre Betriebskostenabrechnung aussehen	143
2.7.9	Musterschreiben: Betriebskostenabrechnung	152
2.8	Mieterhöhung: Ja, wenn sie sinnvoll ist!.....	154
2.8.1	Wie Sie Ihr gesetzliches Mieterhöhungsrecht durchsetzen	155
2.8.2	Wie Sie eine Staffelmiete vereinbaren	155
2.8.3	Indexmiete: Gerecht und unkomplizierter als viele glauben!	157
2.9	Tierhaltung: Welche Tiere draußen bleiben müssen.....	159
2.9.1	Welche Tiere Sie ausschließen können	159
2.9.2	Wie Sie das Halten gefährlicher Tiere ausschließen können.....	161
2.9.3	Große Tiere: Der „kleine Unterschied“	162
2.9.4	Checkliste: So wird aus Ihrem Haus kein Zoo	163
2.9.5	Genehmigung der Tierhaltung	164
2.9.6	Tiersammelsucht: Zu viel des Guten!.....	165
2.10	Untervermietung: Wenn Ihnen plötzlich Fremde im Hausflur begegnen	166
2.10.1	Wenn ein „Wildfremder“ einzieht.....	167
2.10.2	Ablehnung einer Untervermietung.....	168
2.10.3	Wann Sie einer Untervermietung zustimmen müssen	170
2.10.4	Wenn Lebensgefährte oder Angehörige mit einziehen.....	170
2.10.5	Erinnerung an die Informationspflicht Ihres Mieters.....	171
2.11	Gewerbliche Nutzung: Wenn es nach Arbeitsschweiß statt Bratenduft riecht	172
2.11.1	Wann der Mieter seine Wohnung zum Büro machen darf.....	172

2.11.2	Abmahnung oder Kündigung – Ihre Mittel gegen unerlaubte gewerbliche Nutzung	173
2.11.3	Abmahnung bei nicht genehmigter gewerblicher Nutzung	175
2.11.4	Was Sie bereits im Mietvertrag regeln sollten.....	177
2.11.5	Zusatzvereinbarung über gewerbliche Nutzung.....	177
2.11.6	Wenn die gewerbliche Nutzung gegen öffentliches Recht verstößt..	180
2.12	Schlüsselfrage: Wie viele Schlüssel muss ich dem Mieter übergeben?	181
2.12.1	Wer alles einen Schlüssel bekommt.....	182
2.12.2	Heimlich Schlüssel für Notfall zurückbehalten – ist das erlaubt?.....	182
2.12.3	Musterschreiben: Notfallschlüsselvereinbarung.....	183
2.13	Mietereinbauten: Was der Mieter darf und was nicht.....	184
2.13.1	Wozu Sie Ihre Zustimmung geben müssen.....	185
2.13.2	Übernahme von Mieterein- und umbauten	185
3	So bereiten Sie die Wohnungsübergabe perfekt vor	189
3.1	Abnahme und Übergabe: Die richtige Reihenfolge.....	189
3.2	Wann und wie der Mieter kündigen kann	189
3.2.1	Welche Verträge „unkündbar“ sind.....	190
3.2.2	Wie Sie die Kündigungsfrist korrekt berechnen	190
3.2.3	Schriftform: Die korrekte Kündigung	193
3.2.4	Kündigungsbestätigung	194
3.3	Wann sich ein Mietaufhebungsvertrag anbietet	195
3.3.1	Bei grundlegender Renovierung oder Zeitmietvertrag	196
3.3.2	Mietaufhebungsvertrag	196
3.4	Wann der Mieter einen Nachmieter bringen darf	201
3.4.1	Nachmietergestellungsrecht: Das sind die Gründe	201
3.4.2	Ablehnung eines Nachmieters – auf die Gründe kommt es an.....	201
3.4.3	Bestehen Sie auf einen Bonitätsnachweis	202
3.4.4	Wie schnell Sie sich entscheiden müssen	203
4	Worauf Sie bei der Wohnungsübergabe achten müssen	205
4.1	Trennen Sie die Abnahme von der Übergabe.....	205
4.1.1	Wohnungsabnahmeprotokoll – mit dem ausziehenden Mieter	205
4.1.2	Übergabeprotokoll – mit dem einziehenden Mieter	205
4.1.3	Küchenübernahme: Halten Sie sich am besten raus!	206

4.2	Dokumentieren: Per App oder auf Papier?	208
4.2.1	Schriftlich auf Papier	208
4.2.2	So nutzen Sie spezielle Programme und Apps	209
4.3	Wen Sie mit zum Abnahme-/Übergabetermin nehmen sollten	209
4.3.1	Fachkundiger Zeuge	209
4.3.2	Vollmacht für Übergabetermin	210
4.4	Zeitpunkt für eine Wohnungsbesichtigung	211
4.4.1	Ist zur Abnahme die Wohnung bereits vollständig geräumt?	211
4.4.2	Bestätigung des Abnahme-/Übergabetermins	212
5	Übergabeprotokoll: Wenn der neue Mieter einzieht	215
5.1	Muster: Übergabeprotokoll	215
5.2	Welche Rechtsfolgen ein Übergabeprotokoll hat	220
6	Worauf es bei der Wohnungsabnahme ankommt	221
6.1	Was Sie schon im Vorfeld der Wohnungsabnahme erledigen können	221
6.1.1	Diese Utensilien sollten Sie mitnehmen	221
6.1.2	Vorbereitung eines Wohnungsabnahmetermins	222
6.2	Worauf Sie bei der Wohnungsbegehung achten sollten	223
6.2.1	Wie konkret Sie Mängel beschreiben müssen	226
6.2.2	Wenn sich der Mieter weigert zu unterschreiben	227
6.2.3	Sachverhaltsaufnahme statt Übergabeprotokoll	228
6.3	Nach dem Protokoll: Was Sie kontrollieren sollten	229
7	Was der Mieter beim Auszug tun muss	231
7.1	Die generellen Pflichten des Mieters beim Mietvertragsende	231
7.2	Welche Schäden der Mieter beseitigen muss	232
7.2.1	Schaden oder vertragsgemäße Abnutzung?	233
7.2.2	Schrammen im Parkett: Ist das noch vertragsgemäß?	234
7.2.3	Ihre Wohnung ist unbewohnbar oder sogar zerstört	235
7.2.4	Wenn der Mieter aus Altersgründen hilflos und krank ist	236
7.3	Wann der Mieter renovieren muss	237
7.4	Raucherwohnung: Wann Sie Schadensersatz verlangen können	239
7.5	Was „besenrein“ heißt	240

7.6	Welche Einbauten und Umbauten weg müssen	240
7.6.1	Wann der Mieter von der Rückbaupflicht befreit ist.....	241
7.6.2	Beseitigung von Ein- oder Umbauten des Mieters durch den Mieter.....	242
7.7	Garten: Was der Mieter ausgraben darf	244
7.8	Welchen Beweiswert Fotos und Videos haben.....	245
7.9	Verlorener Schlüssel: Was der Mieter zahlen muss	246
7.10	Wohnungsabnahmeprotokoll: Wenn der Mieter auszieht	248
8	Nach dem Auszug: Woran Sie denken sollten	265
8.1	Vermieterbescheinigung: Die Abmeldung des Mieters	265
8.2	Vermieterbescheinigung zum Auszug.....	266
8.3	Bis wann Sie die Kautions zurückzahlen müssen	267
8.4	Was Sie dem Mieter von der Kautions abziehen dürfen	268
8.5	Kautionsabrechnung im Falle eines Abzugs	270
8.6	Wie schnell Sie über die ausstehenden Betriebskosten abrechnen müssen...272	
8.6.1	Wer mitten im Jahr auszieht, muss warten.....	272
8.6.2	Kautionsseinbehalt abrechnen	273
	Adressen und Websites.....	275
	Abkürzungsverzeichnis	277
	Index.....	279

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

als Vermieter haben Sie es nicht leicht, sowohl der Gesetzgeber als auch die Gerichte legen Ihnen immer wieder Steine in den Weg. Erst kürzlich hat der BGH dies mit seinen Grundsatzurteilen zu den Schönheitsreparaturen bei der Übergabe einer unrenovierten Wohnung und den (unwirksamen) Abgeltungsklauseln bei Mietvertragsende wieder bewiesen. Gleich per Gesetz wurden dagegen zum Beispiel erst zum 1. Juni 2015 die Mietpreisbremse beim Mietvertragsabschluss, das Bestellerprinzip bei der Maklerprovision oder die Vermieterbescheinigung neu eingeführt.

Wer also nicht schon gleich bei Mietbeginn die Weichen richtig stellt, bleibt am Ende leider nicht nur auf seinen Renovierungskosten, sondern schlimmstenfalls auch noch auf weiteren Schäden sitzen. Denn allzu oft, wenn Sie bei der Wohnungsabnahme auf Schäden stoßen, werden Sie vom Mieter nur einen Satz hören: „*Das war schon bei Mietbeginn so!*“ Wer dann nicht das Gegenteil beweisen kann, hat schlechte Karten.

Dabei lassen sich schon im Vorfeld viele Fehler sehr leicht vermeiden, die Sie bei Mietvertragsende teuer zu stehen kommen können. Das fängt mit einem sorgfältig angefertigten Übergabeprotokoll an und hört mit einem guten Mietvertrag auf.

Dieses Buch soll Sie in die Lage versetzen, typische Fehler, die Ihnen als Vermieter passieren können, etwa bei der Übergabe zu Mietvertragsbeginn oder später bei der Wohnungsabnahme bei seiner Beendigung, zu vermeiden.

Weil ein souveränes Agieren kombiniert mit rechtssicherem Wissen die beste Streit-Vermeidungs-Strategie ist, wollen wir Sie mit unseren Erklärungen und Praxis-Tipps in die Lage versetzen, die Rechtslage selbst gut beurteilen zu können und Sie so vor unliebsamen Überraschungen zu schützen und Sie in Ihren