

Geld-Checkliste für Vermieter

Erfolgreich vermieten und verwalten; Checklisten, Beispiele, Musterschreiben, Formulare

Bearbeitet von
Karl-Friedrich Moersch

2., aktualisierte Auflage 2017. Buch. 144 S. Softcover
ISBN 978 3 8029 3239 7
Format (B x L): 22 x 29,7 cm

[Recht > Rechtswissenschaft, Nachbarbereiche, sonstige Rechtsthemen > Allgemeines, Einführungen, Gesamtdarstellungen, Nachschlagewerke](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


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.

Karl-Friedrich Moersch

WALHALLA

Geld-Checkliste für Vermieter

Erfolgreich vermieten und verwalten
Mit Mustermietverträgen und Formularen
zum Downloaden

2., neu bearbeitete Auflage



[Wissen für die Praxis]

WALHALLA Rechtshilfen

... die praktischen Fachratgeber:
Aktuell – verständlich – preiswert!

Planvoll handeln, Rendite sichern

Dieser Ratgeber hilft Vermietern, ihre Immobilie zuverlässig und rentabel zu verwalten – von der Suche nach dem geeigneten Mieter über die Vertragsgestaltung und Nebenkostenabrechnung bis zur Kautionsrückzahlung.

- Fristen und andere wichtige Formalien
- Höhe und Fälligkeit der Miete
- Tücken der Nebenkostenabrechnung
- Instandsetzung und Modernisierung
- Berechtigte Fälle von Mietminderung
- Verschiedene Möglichkeiten der Mieterhöhung
- Zulässige Kündigungsgründe
- Wirksamkeit von Renovierungsvereinbarungen

Checklisten, Musterschreiben und -verträge sowie anschauliche Beispiele, wichtige Gerichtsurteile und zahlreiche Tipps unterstützen im Vermieteralltag. Mustermietverträge und Formulare zum Downloaden erleichtern die Umsetzung.

Karl-Friedrich Moersch ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Darüber hinaus ist er tätig als Dozent, u. a. für Fachseminare von Fürstenberg und die Deutsche Immobilienakademie. Autor erfolgreicher Fachbücher.

Karl-Friedrich Moersch

Geld-Checkliste

für Vermieter

Erfolgreich vermieten und verwalten
Mit Mustermietverträgen und Formularen
zum Downloaden

2., neu bearbeitete Auflage

WALHALLA Rechtshilfen



Hinweis: Unsere Werke sind stets bemüht, Sie nach bestem Wissen zu informieren. Alle Angaben in diesem Buch sind sorgfältig zusammengetragen und geprüft. Durch Neuerungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung sowie durch den Zeitablauf ergeben sich zwangsläufig Änderungen. Bitte haben Sie deshalb Verständnis dafür, dass wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhalts keine Haftung übernehmen. Bearbeitungsstand: April 2017

WALHALLA Digital:

Mit den WALHALLA E-Books bleiben Sie stets auf aktuellem Stand!
Auf www.WALHALLA.de finden Sie unser komplettes E-Book- und App-Angebot.
Klicken Sie doch mal rein!

Wir weisen darauf hin, dass Sie die gekauften E-Books nur für Ihren persönlichen Gebrauch nutzen dürfen. Eine entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe oder Leihe an Dritte ist nicht erlaubt. Auch das Einspeisen des E-Books in ein Netzwerk (z. B. Behörden-, Bibliotheks-server, Unternehmens-Intranet) ist nicht erlaubt.

Sollten Sie an einer Serverlösung interessiert sein, wenden Sie sich bitte an den WALHALLA-Kundenservice; wir bieten hierfür attraktive Lösungen an: Tel. 0941 5684-209

© Walhalla u. Praetoria Verlag GmbH & Co. KG, Regensburg
Dieses E-Book ist nur für den persönlichen Gebrauch bestimmt.
Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Bestellnummer: 3239600

Schnellübersicht

Rechtssichere Hilfe für den Vermieteralltag	7
Abkürzungen	9
Mieter suchen und finden	11
Bei Abschluss des Mietvertrags die Weichen richtig stellen	21
Die Betriebskostenabrechnung	41
Modernisierung durch den Vermieter	57
Richtig reagieren bei Mietminderung des Mieters	63
Die gesetzlichen Möglichkeiten der Mieterhöhung	71
Das Ende des Mietverhältnisses	83
Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	107
Musterschreiben und Musterverträge	115
Stichwortverzeichnis	141

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

Rechtssichere Hilfe für den Vermieteralltag

Die Vermietung von Häusern und Wohnungen bietet vielfältige Möglichkeiten, Fehler zu machen. Die können Sie teuer zu stehen kommen, denn Mieter sind heute mehr denn je gut informiert. Viele misstrauen ihrem Vermieter schon aus Prinzip.

Daher ist es wichtig, über alle Phasen eines Mietverhältnisses gut informiert zu sein. So können Sie zum einen Ihre Rechte erfolgreich durchsetzen, zum anderen unnötigen Streit mit Ihren Mietern vermeiden, weil Sie auch seine Rechte kennen – von der Mietersuche bis zum Auszug und darüber hinaus. Dieser Leitfaden berücksichtigt alle Rechtsfragen, mit denen Vermieter vertraut sein müssen:

- Wie finde ich den richtigen Mieter?
- Was muss alles in einem Mietvertrag geregelt werden?
- Wie darf der Mieter die Wohnung nutzen?
- Wie lassen sich Fehler in der Nebenkostenabrechnung vermeiden?
- Welche Regeln sind bei einer Modernisierung einzuhalten?
- Wann darf die Miete erhöht werden?
- Wann kann der Mieter die Miete kürzen?
- Was ist bei einer Kündigung zu beachten?
- Wer muss am Ende renovieren?

Zur praktischen Umsetzung finden Sie in den einzelnen Kapiteln nicht nur übersichtliche Checklisten, anschauliche Beispiele und wertvolle Tipps zum jeweiligen Thema. Darüber hinaus halten wir Musterverträge und -schreiben für Sie bereit, mit denen Sie die häufigsten Probleme Ihres Vermieteralltags lösen können.

Der Verlag und der Autor haben sich bemüht, Textvorschläge zu unterbreiten, die der aktuellen Gesetzeslage und der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (hoffentlich) entsprechen. Schließlich ist kein Bereich des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Laufe der letzten Jahrzehnte so oft geändert worden wie das

Wohnungsmietrecht. Um nur ein paar Stichworte zu nennen: Mietpreisbremse – Verbraucherschutz – Schönheitsreparaturen.

Die Nutzer dieses Ratgebers bleiben für ihre Texte nach wie vor selbst verantwortlich. Die Mustertexte können selbstverständlich keine Erfahrungswerte ersetzen.

Das Werk kann selbstverständlich die Einzelfallberatung durch einen Vermieterverband oder Rechtsanwalt nicht ersetzen. Jeder Fall ist anders. Dennoch werden Sie feststellen, dass die Kenntnis der Rechtslage schon die halbe Miete ist.

Karl-Friedrich Moersch

Karl-Friedrich Moersch
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Jägerstraße 40
70174 Stuttgart
Tel.: 07 11/93 31 71 10
www.moersch-wagner.de

Praxis-Tipp:

Die Mustermietverträge, das Formular zur Mieterselbstauskunft sowie das Wohnungsübergabeprotokoll stehen im Word-Format zur weiteren Textverarbeitung als Download zur Verfügung. Nähere Informationen finden Sie auf der letzten Seite.

Wichtig: Die Mustermietverträge beruhen auf dem Rechtsstand April 2017!

Abkürzungen

Abs.	Absatz
AGG	Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz
Az.	Aktenzeichen
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BV	Berechnungsverordnung
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
ff.	fortfolgende
GE	Grundeigentum
ggf.	gegebenfalls
i. V. m.	in Verbindung mit
KG	Kammergericht/Kommanditgesellschaft
LG	Landgericht
MHG	Miethöhegesetz
mtl.	monatlich
MwSt.	Mehrwertsteuer
NJW	Neue Juristische Wochenschrift (Juristische Fachzeitschrift)
NJW-RR	Rechtsprechungsreport der NJW
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (Juristische Fachzeit- schrift)
OLG	Oberlandesgericht
StGB	Strafgesetzbuch
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WiStrG	Wirtschaftsstrafgesetz
WM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
WobindG	Wohnungsbindungsgesetz
ZPO	Zivilprozessordnung
z. B.	zum Beispiel
zzgl.	zuzüglich

Mieter suchen und finden

Empfehlungen für die Mietersuche	12
Mietersuche per Makler	12
Mietersuche auf eigene Faust.....	13

Empfehlungen für die Mietersuche

Wenn Sie als Vermieter eine Wohnung neu vermieten, werden Sie Wert auf einen „ruhigen Mieter“ legen, der regelmäßig und pünktlich die Miete zahlt, die Nebenkostenabrechnung ohne Wenn und Aber akzeptiert und sonst keine „Scherereien“ macht. Leider geht dieser Vermietertraum nicht immer in Erfüllung. Oft genug geraten Vermieter an den „Falschen“.

Insbesondere sogenannte Mietnomaden können erhebliche Schäden verursachen. Diese Mieter zahlen bewusst keine Miete und warten trotz erfolgreicher Räumungsklage mit dem Auszug bis zum Vollzug der Räumungsklage, das heißt bis der Gerichtsvollzieher vor der Tür steht. Die Kautions wird in der Regel nicht bezahlt oder nur ein kleiner Teil. In ganz schlimmen Fällen hinterlassen sie eine verwahrloste Wohnung.

Deshalb sollten Sie die nachfolgenden Empfehlungen beherzigen, um das Risiko, an den Falschen zu geraten, so gering wie möglich zu halten.

Mietersuche per Makler

Die Vermietung einer Wohnung erfordert einen erheblichen Zeit- und Kostenaufwand. Zu Ihren Vorüberlegungen sollte deshalb gehören, ob Sie die Vermietung selbst durchführen wollen, das heißt Zeit und Geld in Anzeigen, Besichtigungen usw. investieren, oder einen Makler mit der Vermietung beauftragen.

Praxis-Tipp:

Wenig sinnvoll ist es, zuerst selbst mit der Vermietung zu beginnen und nach ausbleibendem Erfolg dann doch einen Makler zu beauftragen. Sie sollten sich schon zwischen dem einen oder dem anderen Weg entscheiden. Seit der Einführung des Bestellerprinzips muss der Mietinteressent keine Maklerprovision bezahlen.

Wenn Sie einen Makler beauftragen wollen, sollten Sie einen auswählen, zu dem Sie Vertrauen haben und den Sie zu Ihrem

„Hausmakler“ bestimmen. Hausmakler bedeutet, dass Sie ihn stets mit den anstehenden Vermietungen beauftragen und bezahlen, denn er investiert dann seinerseits Zeit und Geld in Ihre Vermietung. Als Vermieter können Sie mit dem Makler die Provision frei aushandeln.

Anschließend sollten Sie ihm in einem persönlichen Gespräch Ihre Vermietungsstrategie ausführlich erläutern und den als Mieter infrage kommenden Personenkreis möglichst konkret beschreiben.

Mit dem Makler sind folgende Punkte zu klären:

- Miethöhe
- Besichtigungsmöglichkeiten
- Bezugstermin der Wohnung
- Kautionshöhe (max. drei Monatsnettokaltmieten)
- Tierhaltung
- Besonderheiten (z. B. Gartennutzung)
- Provision
- Raucher/Nichtraucher
- Garage/Stellplatz
- renoviert/unrenoviert

Mietersuche auf eigene Faust

Wenn Sie bei der Mietersuche auf Maklerdienste verzichten oder zumindest parallel Ihr Glück versuchen wollen, den Idealmieter zu finden, kommen Eigeninserate in Tageszeitungen, aber auch in Immobilienportalen (z. B. Immobilienscout) infrage.

Eine gute Anzeige ist die halbe Miete

Es gibt aus der Vielzahl der Möglichkeiten einige einfache und wirkungsvolle Tipps für Vermietungsanzeigen. Auf jeden Fall sollte sie – gleich ob witzig, reißerisch oder neutral formuliert – bestimmte Mindestangaben enthalten. Damit können Sie von Anfang an die Spreu vom Weizen trennen.

Inhalte einer guten Wohnungsanzeige

- die gewünschte Zielgruppe stets an den Anfang (z. B. älteres, ruhiges Ehepaar, Single, Familie mit Kindern)
- möglichst wenige Abkürzungen verwenden; falls notwendig nur solche, die allgemein gebräuchlich sind (z. B. ZKB für Zimmer, Küche, Bad oder EBK für Einbauküche)
- stets die örtliche Lage und die Lage im Haus nennen (z. B. welcher Stadtteil, 2. OG)
- Baujahr
- die Größe nach Quadratmetern (ca. 60 m²)
- die Ausstattung (z. B. Einbauküche, Aufzug, separates WC, Balkon)
- die genaue Miethöhe, Nebenkosten separat
- die Kontaktdaten bzw. Telefonnummer

Achtung: Geben Sie die Adresse der zu vermietenden Wohnung besser nicht an, um ungebetenen Besuch beim noch in der Wohnung lebenden Mieter oder in der leeren Wohnung zu vermeiden!

Holen Sie sich ggf. Anregungen aus dem Immobilien teil Ihrer Lokalzeitung.

Beispiel:

2-ZKB, im Erdgeschoss mit Balkon, ideal für Single, zentrale Lage in Musterstadt-Süd, ZH, Miete 420 EUR kalt + NK 80 EUR (Anm.: NK für Nebenkosten ist allgemein verständlicher als BK für Betriebskosten) + ca. 50 EUR Heizk. von privat, Tel.: 06 21/12 34 56

Bei einer Anzeige im Internet besteht zudem die Möglichkeit, das Ganze mit Fotos und Wohnungsplan attraktiver zu machen.