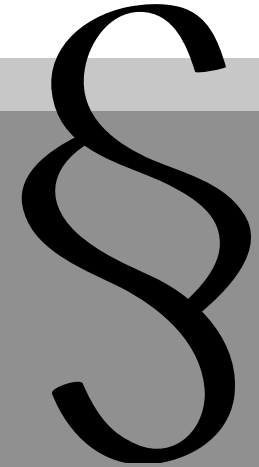


# MIETVERTRÄGE PROFESSIONELL AUSFÜLLEN

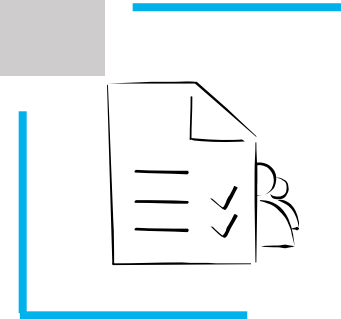


Vorbereitung, Gestaltung, Ausfüllung und Abschluss von Mietverträgen,  
Mieterauswahl



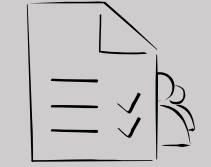
**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft

# VORBEREITUNG UND VERHANDLUNG/ MIETERAUSWAHL



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft

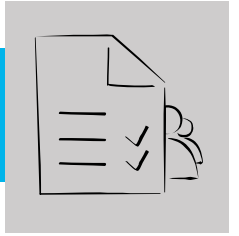
# 1. Ermittlung und Prüfung des „richtigen“ Vertragspartners



- Persönliches Gespräch
- Dokumentation der Identität
- Mieterselbstauskunft
- Schufa-Selbstauskunft
- Bankauskunft
- Inkassoauskunft
- Arbeitsvertrag/Gehaltsbescheinigung



# 1. Ermittlung und Prüfung des „richtigen“ Vertragspartners



- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung/Vermieterzeugnis
- Recherche beim gegenwärtigen Vermieter/ vorherigen Vermieter
- Erkundigungen bei Schuldnerverzeichnissen
- Internetrecherchen in Schuldner- und Insolvenzportalen sowie in Kommunikationsplattformen („facebook“)
- Besuch des Mietinteressenten in dessen Wohnung



## 2. Achtung: Diskriminierungsfall droht!

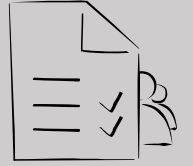


**„Reden ist Silber, Schweigen ist Gold.“**

- Gefahr von Entschädigungsansprüchen aufgrund des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG)



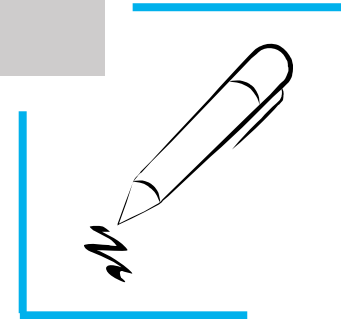
### 3. Informations- und Aufklärungspflichten



- Beide Vertragsparteien sind nicht verpflichtet den jeweilig anderen auf eigene Veranlassung aufzuklären
- *„Wer fragt, darf eine wahrheitsgemäße Antwort erwarten“*
- Unzulässige Fragen/Diskriminierungsfälle
  - Nationalität
  - Schwangerschaft
  - Religion
  - Rauchgewohnheiten



# AUSFÜLLEN UND GESTALTUNG DES MIETVERTRAGS



# Vertragspartei



- **Vermieter**
  - Wer muss eingetragen werden?
- **Mieter**
  - „Je mehr Mieter, desto besser“
    - Zeugeneigenschaft
    - Gesamtschuldner
  - Sonderfälle:
    - Wohngemeinschaft
    - Vermietung an Senioren/Behinderte



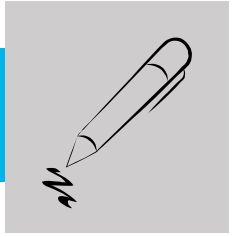


# Mietgegenstand



- Exakte Bezeichnung der Räume, Flächen und übergebenen Schlüssel
- Keine Quadratmeterangaben
- Definition des vertragsgemäßen Zustands der Mieträume
- Übergabeprotokoll

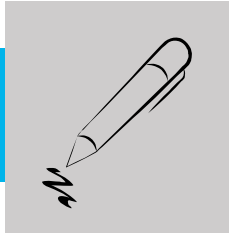




- **Wohnungsmiete**
  - Vertragswidrige Nutzung → Abmahnung, Kündigung, Unterlassung
- **Gewerbemiete**
  - Konkurrenzschutz



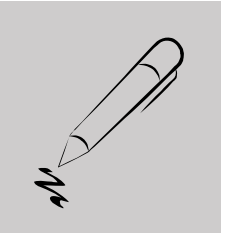
# Mietdauer



- **Befristeter oder unbefristeter Vertrag?**
- **Zeitmietvertrag in der Wohnungsmiete?**
  - Bedingungsgrund
  - Kündigungsverzicht
- **Zeitmietvertrag in der Gewerbe- und Geschäftsraummiete**
  - Verlängerungsklausel

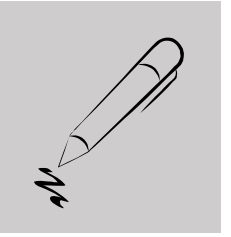


# Eintragung von Teilbeträgen



- Miete
- Betriebskosten
- Heizungskosten





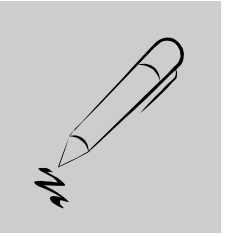
Sind Mieteinkünfte, Betriebskosten oder sonstige Kosten  
umsatzsteuerpflichtig?

Grds.: **NEIN**

Aber: Optierung bei Geschäfts-/ Gewerberaumvermietungen  
möglich

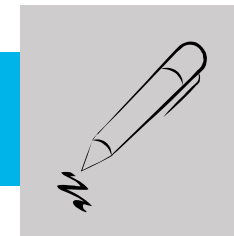


# Angaben zum Zahlungsverkehr



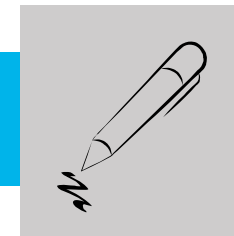
- **Bankdaten** gut lesbar eintragen!
- SEPA-Lastschriftmandat





- **Wohnungsmiete, §§ 557 ff. BGB**
  - „ortsübliche“ Vergleichsmiete
  - Aufschlag von max. 20 %
  - Mietpreisbremse
- **Gewerbe-/Geschäftsraummiete**
  - Kein Mietspiegel
  - Besonderheiten bzgl. der Erhöhung der Wohnungsmiete gelten hier nicht
    - Voraussetzungen und Folgen einer Mieterhöhung genau festlegen!





## Wie kann die Miete erhöht werden?

1. Einvernehmliche Erhöhung durch **nachträgliche Vereinbarung**, § 557 I BGB
2. Mieterhöhung im ortsüblichen Vergleichssystem durch **schriftliche Erklärung mit Bitte um Zustimmung** durch den Mieter (§§ 558 ff. BGB)
3. Vereinbarung einer **Indexmiete**, § 557 b BGB
4. Vereinbarung einer **Staffelmiete**, § 557 a BGB







**NIEMALS** ohne Kaution vermieten!

## Formen der Kautionszahlung:

### 1. Barkaution

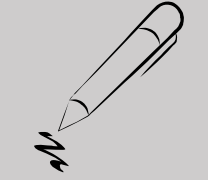
- Sparbuch, das auf den Namen des Vermieters lautet und mit einem Treuhandvermerk versehen ist

### 2. Bürgschaft

### 3. Sonstige Anlageformen

- Aktien/Wertpapiere





## Höhe der Kaution

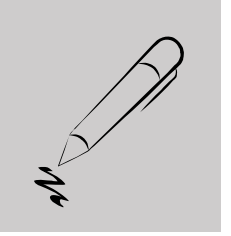
Maximal zulässige Höhe bei der Wohnraummiete:  
Drei Netto-Monatsmieten

Bei der Gewerbemiete:

Keine starren gesetzlichen Vorgaben; zulässige Höhe richtet sich nach dem Sicherungsinteresse des Vermieters

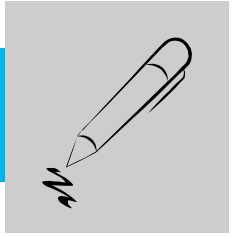


# Abwälzung und Umlage von Betriebskosten



- **Monatliche Vorauszahlung**, „spitze“ Abrechnung nach Ende des Abrechnungszeitraums
- **Monatliche Betriebskostenpauschale** ohne eine einzelne Abrechnung nach Ende des Abrechnungszeitraums
- **Inklusivmiete**





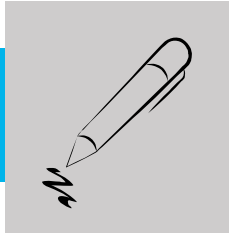
- **Wohnungsmiete**

- Betriebskostenverordnung: 17 umlegbare Betriebskosten
- § 2 BetrKV: 16 Betriebskostenarten
- Position 17: „Sonstige Betriebskosten“
- Verwaltungskosten können nicht umgelegt werden

- **Geschäftsraum-/Gewerbemiete**

- BetrKV gilt nicht
- Vertragliche Umlage erforderlich
- Verwaltungskosten können umgelegt werden

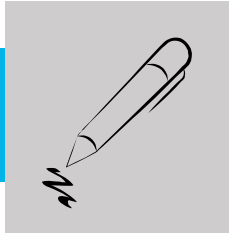




- **Heizkostenverordnung**
  - Einengende Voraussetzungen für den Umlage- und Verteilungsschlüssel
  - Unterscheidung nach der energetischen Qualität der vermieteten Räume (Anforderungsniveau vom 16.08.1994)
    - Prozentualer Mischmaßstab:
      - Wohn-/Nutzfläche der beheizten Räume (30-50%)
      - Abgelesener Wärmeverbrauch (50-70%)



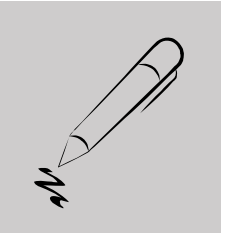
# Übertragung von Renovierungsarbeiten



- Umschwung in der Rspr. des BGH im Jahr 2005
- Auswirkungen auf **alte** Mietverträge:  
**Rückwirkende Unwirksamkeit**
- Möglichkeiten der Umlage
  - Unrenovierte Vermietung & Vereinbarung eines angemessenen Abschlags von der Nettomiete
  - Unrenovierte Vermietung & Vereinbarung eines Renovierungszuschlags
  - Unrenovierte Vermietung & Vereinbarung, dass Vermieter nicht zur Renovierung verpflichtet ist
  - Renovierte Vermietung



# Übertragung von Renovierungsarbeiten



- **Starre Fristen?**
  - Unzulässig!
    - Pflicht zum Tätigwerden bei Renovierungsbedarf
- **Endrenovierungsklauseln**
  - „ohne wenn und aber“ → Unzulässig!



# Sonstige Vereinbarungen



- Vertragliche Zusätze
  - Generell unzulässige Vereinbarungen:  
Mieterschutzvorschriften
- Unwirksame AGB
  - Unbeachtlichkeit der Klausel
- Widersprüchliche Regelungen
  - Gehen zu Lasten des Vermieters → Unwirksamkeit



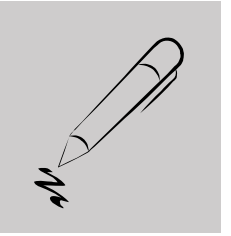


# Sonstige Vereinbarungen



- Denkbare Zusatzabreden:
  - Hausordnung
  - Erlaubnis zur Untervermietung
  - Tierhaltung
  - Veränderungen in den Mieträumen
  - Reinigungsplan/Streupflicht
  - Gartenpflege/-gestaltung
  - Müllentsorgung
  - Heizung





Der Vertrag muss von **allen Personen** unterschrieben werden,  
die im Kopf des Vertrages als Vertragsparteien ausgewiesen  
sind!

**Vertragsabschlussdatum** nicht vergessen!



# Beilagen und Ergänzungen zum Mietvertrag

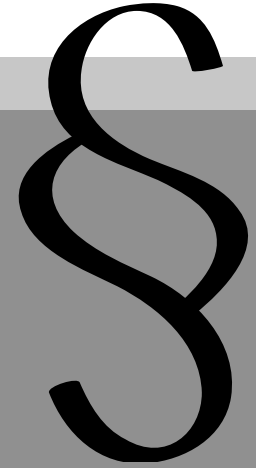


- Zusatzblätter – ergänzende Vertragsregelungen
- Hausordnung
- Übergabeprotokoll
- Vermieterzeugnis – Mietschuldenfreiheitsbescheinigung
- Mieter-Selbstauskunft
- Schufa-Eigenauskunft
- Bürgschaftsurkunde in Kopie
- Ablichtung des Kautionsparbuchs
- Inventarverzeichnis (insb. bei Gewerbemietverhältnis)
- Bauzeichnung



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**

---



**Haus & Grund<sup>®</sup>**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft