



Kreisinfo

Ausgabe I / 2012

I. Aktuelles

1. Fortbildung in Cham:

Der BWE Kreisverband wird, sobald die Mietrechtsreform tatsächlich umgesetzt wurde, ein Seminar anbieten. Leider verzögert sich das Reformvorhaben nach wie vor. Wann die Mietrechtsreform tatsächlich Gesetz wird, bleibt abzuwarten. Wir werden Sie als BWE Kreisverband Cham umfassend informieren.

2. Fortbildung IHK Regensburg: Mietrecht und Kaufrecht

Der BWE Kreisverband macht auf Veranstaltungen der IHK Regensburg im **Miet-** und **Kaufrecht** aufmerksam, wo Herr Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl eine Reihe von Vorträgen hält, die auch für Mitglieder von Interesse sind. Es handelt sich um folgende Veranstaltungen:

a) Die Betriebskostenabrechnung mit Workshop + Muster

Ort : Weiden
Termin : Freitag, **26. Oktober 2012**, 8.30 bis 16.30 Uhr
Teilnehmergebühr : € 220,00

b) Die Durchsetzung der Mietforderungen + Muster

Ort : Regensburg
Termin : Montag, **5. November 2012**, 9.00 bis 17.00 Uhr
Teilnehmergebühr: € 220,00

c) Einführung in das Kaufrecht – Gewährleistung + Workshop

Ort : Regensburg
Termin : Freitag, **9. November 2012**, 8.30 bis 16.30 Uhr
Teilnehmergebühr: € 220,00

d) AGB in der Unternehmenspraxis am Beispiel von Verkaufs- und Einkaufsbedingungen

Ort : Regensburg
Termin : Freitag, **7. Dezember 2012**, 8.30 bis 16.30 Uhr
Teilnehmergebühr: € 220,00

e) Die Betriebskostenabrechnung mit Workshop + Muster

Ort : Regensburg
 Termin : Freitag, **14. Dezember 2012**, 8.30 bis 16.30 Uhr
 Teilnehmergebühr : € 220,00

Die Veranstaltungen finden wie vorstehend geschildert in Regensburg bzw. in Weiden statt. Veranstalter ist nicht der BWE Kreisverband Cham sondern die IHK Regensburg. Der Kreisvorsitzende ist BWE Mitglied, er ist als Referent tätig, weshalb für BWE Mitglieder dort kein Nachlass eingeräumt werden kann.

Näheres über Preis, Thema sowie Seminarziel kann der nachfolgenden Anmeldeadresse entnommen werden:

Anmeldung : bei Rückfragen können Sie sich an uns wenden oder direkt an die IHK Regensburg
 Telefonnummer : 0941/280 899-121 (Herr Haag)
 0941/280 899-122 (Frau Wimmer)

II. Thema: Tipps rund um das Mietrecht

Tipp 1: Warum soll der Mietvertrag schriftlich abgeschlossen werden, wenn ein mündlicher Vertrag nach dem Mietrecht doch auch gilt?
--

Das Problem - die Rechtslage

„Wer schreibt der bleibt“ ist ein wichtiger Merksatz. Der Mietvertrag braucht zu seiner Wirksamkeit grundsätzlich keine besondere Form. Er kann sogar durch schlüssige Handlung zustande kommen, d. h. Gebrauchsüberlassung der Wohnung und Zahlung des Mieters. Selbst wenn die Parteien sonst keine Regelung getroffen haben, wird dieser Mietvertrag durch die gesetzlichen Vorschriften, §§ 535 ff. BGB, ergänzt. Dabei muss der Vermieter wissen, dass das Mietrecht ein Mieterschutzrecht ist. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass der Vermieter ein großes Interesse haben muss, im Mietvertrag Regelungen aufzunehmen, die seinen Interessen entsprechen. Kommt ein „papierloser“ Mietvertrag zustande, kann dies bedeuten, dass der Vermieter die Betriebskosten selbst tragen muss, sofern nicht zwingend durch die Heizkostenverordnung die verbrauchsabhängige Abrechnung vorgeschrieben ist. Auch Schönheitsreparaturen sind nach dem Gesetz eine Sache des Vermieters und nicht des Mieters.

Weitgehend unbekannt ist die Formvorschrift des § 550 BGB. Diese Vorschrift gilt nicht nur bei Abschluss des Mietvertrages, sondern auch bei späteren Änderungen. Wird ein Mietvertrag über längere Zeit als 1 Jahr nicht in Schriftform geschlossen, ist er für beide Seiten mit einer ordentlichen Frist kündbar. Der Vertrag muss alle Vereinbarungen beinhalten. Diese Regelung gilt sowohl für Wohnraum- als auch Geschäftsraummiete. Besondere Gefahr droht dem Vermieter bei Zeitmietverträgen und Kündigungsausschlussvereinbarungen. Statt der Vertragslaufzeit kann der Mieter vorzeitig aus dem Vertrag aussteigen und Investitionen des Vermieters können sich nicht mehr amortisieren. Ein finanzielles Fiasko gerade bei Geschäftsraummiete.

Außerdem hat die Schriftform stets auch Beweisfunktion. Eine Urkunde, wie der Mietvertrag, hat die Vermutung der Vollständigkeit für sich. Wer abweichende mündliche Vereinbarungen behauptet, ist beweispflichtig.

Kreisvorsitzender Dr. Andreas Stangl
 Steinmarkt 12
 93413 Cham

Tel. : 09971/85400
 Fax. : 09971/40180
 E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de
 Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de

Erfolgreich handeln - was ist zu tun?

Vermieter sollten ein vermietetfreundliches Muster einsetzen. Mietvertragsmuster der mieternahen Vereine/Verbände sollten vermieden werden. Dort wird selbst noch das ohnehin freundliche Mieterschutzrecht des BGB weiter zu Gunsten des Mieters verändert. Aber auch der „Einheitsmietvertrag“ ist nicht vorteilhaft. Zum Einen gibt es keine „DIN-Vorschrift“, wie der Begriff Einheitsmietvertrag suggeriert. Es gibt verschiedenste Einheitsmietverträge im Handel. Zudem versuchen diese Verträge beiden Seiten gerecht zu werden, was aber gleichzeitig bedeutet, dass nicht alle Möglichkeiten zu Gunsten des Vermieters ausgeschöpft werden. Zudem erfordern diese Verträge ein genaues Lesen und Ankreuzen der jeweiligen Varianten, was in der Hektik des Alltags übersehen wird. Besonders wichtige Regelungen, die formulärmäßig kaum durchsetzbar sind, sollten individuell geregelt werden.

Wesentliche Vertragsinhalte sollten stets schriftlich fixiert werden, wie z. B. Mietvertragsparteien, genaue Beschreibung des Mietobjekts (einschl. Dachgeschoss und Kellerräume), der Miete (insbesondere auch der Betriebskostenumlage), den Mietzweck und die Mietzeit.

Achtung Falle 1: Einzug ohne Mietvertrag

Ein schwerer Fehler des Vermieters ist die Übergabe des Schlüssels ohne unterzeichneten Mietvertrag. Da für den Mietvertrag eine Form nicht zwingend ist, entsteht somit ein „papierloser Mietvertrag“. Der Vertrag kommt stillschweigend zustande. Ist der Mieter erst einmal in der Wohnung, ist er nicht mehr kompromissbereit. Nur schwer ist er noch zur Unterzeichnung eines Mietvertrages bereit, bzw. nur noch nach seinen Konditionen. Der Vermieter hat umgekehrt keinen Anspruch auf Unterzeichnung eines bestimmten Vertragsexemplars bzw. er muss beweisen, dass dieser Vertragsinhalt vereinbart war. Mit Schlüsselübergabe hat der Besitz gewechselt. Der Mieter kann nur noch teuer und zeitintensiv per Räumungsklage aus dem Objekt gesetzt werden.

Achtung Falle 2: Sorgfältiges Ausfüllen des Mietvertrages

Vermieter verzichten häufig auf ein Durchlesen des Mietvertragsmusters. „Lesen gefährdet die Dummheit“, so ein Merksatz. Deshalb muss gerade der Vermieter einen Mietvertrag von A – Z lesen, insbesondere sämtliche Lücken und Kästchen ausfüllen bzw. ankreuzen. Zweifel gehen zu Lasten des Verwenders, meistens des Vermieters. Ist zu einer Passage, in der eine Wahlmöglichkeit eingeräumt ist, nichts angekreuzt, gilt das mieterfreundliche Gesetz oder noch schlimmer, bei Unklarheiten die mieterfreundliche Variante.

Achtung Falle 3: Unbedachte Zusätze zum Mietvertrag

Vermieter neigen dazu, liebgewonnene Zusätze unter Sonstige Vereinbarungen oder als Anlage einem Mietvertrag beizufügen. Damit kann bei fehlender Erfahrung mehr Schaden als Nutzen angerichtet werden. Eine im Muster an sich wirksame Schönheitsreparaturklausel kann mit dem lapidaren Satz „am Ende des Mietverhältnisses ist die Wohnung weiß gestrichen zurückzugeben“, unwirksam werden.

Fazit:

Vermieter sollen bei der Gestaltung des Mietvertrages auf ein vermietetfreundliches Exemplar der Redaktion „Immobilien vermieten & verwalten“ zurückgreifen. Die Schlüssel eines Mietobjektes werden erst übergeben, wenn ein Vertrag unterzeichnet ist.

Tipp 2: Wie hoch kann der Vermieter die Miete ansetzen?**Das Problem - die Rechtslage**

Die Höhe der Miete unterliegt grundsätzlich der Vertragsfreiheit. Einerseits kann eine äußerst niedrige Miete (Gefälligkeitsmiete) vereinbart werden, andererseits auch eine sehr hohe Miete. Der Miethöhe sind aber Grenzen gesetzt.

Bei preisfreiem Wohnraum besteht die Möglichkeit, Art und Höhe der Miete frei auszuhandeln. Zu Beginn des Mietverhältnisses sind die Parteien auch nicht an die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden, die erst im Rahmen der Mieterhöhung nach §§ 557 ff. BGB Bedeutung erlangt. Unabhängig von ortsüblichen Vergleichsmieten können die Parteien daher diese Werte grundsätzlich über- oder unterschreiten. Für ein Mietverhältnis über preisfreien Wohnraum ist der Grundsatz der Vertragsfreiheit eingeschränkt durch:

- das Verbot des Wuchers,
- das Verbot der Mietpreisüberhöhung.

Für den Wuchertatbestand ist es notwendig, dass eine individuelle Not- oder Zwangslage oder die Unerfahrenheit einer Person, hier des Mieters, ausgenutzt wird. Zudem muss ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vorliegen, d. h. die vereinbarte Miete überschreitet die ortsübliche Miete um mehr als 50 %.

Die Mietpreisüberhöhung ist erfüllt bei Ausnutzen eines geringen Angebots an den fraglichen Wohnraum. Unangemessen hoch ist ein Entgelt dann, wenn die vereinbarte Miete die ortsübliche Miete um mehr als 20 % überschreitet.

Bei preisgebundenem Wohnraum sind die Grenzen der Vertragsfreiheit enger. Eine auch geringfügige Überschreitung der preisgebundenen Miete ist unwirksam.

Erfolgreich handeln - was ist zu tun?

Vermieter verkalkulieren sich häufig, was finanziell äußerst nachteilig werden kann. Vermietern ist zu raten, sich hinsichtlich des Mietpreisniveaus an einem Mietspiegel zu orientieren. Falls dieser in der Stadt/Gemeinde nicht vorhanden ist, kann die Lektüre der örtlichen Zeitung mit den Mietangeboten, aber auch Rückfragen bei Haus- und Grundbesitzerverbänden, Gemeinden, Banken und Maklern hilfreich sein. Bei Heranziehung verschiedener Quellen ergibt sich meist eine gewisse Spanne, die für den Vermieter eine Orientierung sein sollte für die Mietpreisbildung. Maßgeblich ist dabei der Einzelfall, d. h. die Mietsache selbst. Je nach Größe, Lage, Ausstattung und Baualter kann das Mietobjekt innerhalb dieser Spanne eingeordnet werden.

Achtung Falle 1: Kalkulation der Miete

Vermieter dürfen die Miete nicht allein nach danach kalkulieren, welche Einnahme ihnen monatlich genügt. Es wird meist nicht bedacht, dass Instandsetzung und Instandhaltung nach dem Gesetz allein Sache des Vermieters sind. Vermieter müssen berücksichtigen, dass er turnusmäßig mit Reparaturmaßnahmen zu rechnen hat und in gewissen Zeitabständen auch Ersatz beschaffen muss. Schließlich kann es auch zum Mietausfall kommen, d.h. die Miete ist nicht einzubringen wegen fehlender Liquidität.

Achtung Falle 2: Vergessen der Mietanpassung

Vermieter müssen nicht nur bei Mietbeginn an die Höhe der Miete denken, sondern auch im laufenden Mietverhältnis. Bei Abschluss eines Zeitmietvertrages (meist Geschäftsraummiete, aber auch in Ausnahmefällen bei Wohnraum) oder bei Kündigungsausschlussvereinbarungen, muss sich der Vermieter bereits bei Vertragsbeginn über eine Anpassung der Miete Gedan-

ken machen. Es sollte überlegt werden, ob man eine Staffelmiete oder eine Indexmiete vereinbart. Besonders bei der Geschäftsraummiete kann ein Fehler nicht mehr korrigiert werden. Es gibt in der Geschäftsraummiete im Gegensatz zur Wohnraummiete keine Möglichkeit, einseitig die Miete zu erhöhen.

Fazit:

Für die Miete gilt Vertragsfreiheit. Der Vermieter sollte sich kündigt machen über das ortsübliche Mietniveau und im Rahmen der Kalkulation Rücklagen nicht vergessen.

Tipp 3: Warum soll der Mieter eine Kautions stellen?

Das Problem - die Rechtslage

Vermieter brauchen die Kautions dann, wenn der Mieter die Miete nicht mehr zahlt und die Mietrückstände nicht ausgleichen will oder kann.

Auch bei Wohnungsübergabe ist sie wichtig: Streit um Mängel beim Auszug kostet - mit der Kautions kann der Vermieter gleich weiter vermieten, ohne auf Geld des Mieters warten zu müssen.

Die Kautions sichert nicht nur die Mietzahlungsansprüche, sondern auch Forderungen des Vermieters aus Betriebskostenabrechnungen und Schadensersatzansprüche wegen unterlassener Schönheitsreparaturen oder Beschädigungen der Mietsache.

Will der Vermieter vom Mieter eine Kautions, muss er es im Mietvertrag wirksam vereinbaren. Überschreitet er dabei im Wohnungsmietrecht die gesetzlich festgelegte Höhe von 3 Nettokaltmieten, ist die Kautionsvereinbarung zumindest in der die gesetzliche Regelung überschreitenden Höhe unwirksam - für die drei Mieten nettokalt gilt sie aber.

Im Gewerbemietrecht ist der Vermieter frei, auch höhere oder mehrere Sicherheitsleistungen nebeneinander zu verlangen.

Erfolgreich handeln - was ist zu tun?

Barkautions fordern: Kommt es bei Alternativformen der Geldanlage wie Aktien oder Festgeld zu Verlusten, entsteht meist Streit. Wer ist Schuld, weil die Kautions so riskant angelegt wurde - der Mieter oder der Vermieter oder Auftraggeber des Mieters? Bis der Streit entschieden ist, kann es dauern. Bargeld beim Vermieter ist besser.

Schlüssel gegen gesamte Kautions - das geht beim Vermieten von Gewerberaum. Aber beim Wohnungsvermieten ist es nicht zulässig. Schlimmstenfalls kann der Mieter die Kautionssumme, wenn er denn schon Teile gezahlt hat, zurückfordern. Lösung: Die Übergabe der Wohnung von der ersten Mietzahlung und mindestens der ersten Rate der Kautions abhängig machen.

Zahlt der Mieter die Kautions nicht fristgerecht, darf der Vermieter fristlos nach einer Mahnung kündigen. Er kann den Mieter aber auch auf Zahlung der Kautions verklagen - vorausgesetzt, im Mietvertrag ist die Kautionszahlung richtig vereinbart.

Zum Ende des Mietverhältnisses darf der Vermieter die Kautions bis zur endgültigen Abrechnung über die Betriebskosten mindestens in Höhe einer zu erwartenden Nachzahlung zurückhalten. Das dauert im Einzelfall auch länger als 6 Monate - die Verjährungsfrist für Vermieteransprüche nach Mieterauszug. Es müssen objektive Gründe dafür sprechen, dass

der Vermieter vorher noch nicht abrechnen kann - offene Rechnungen Dritter sind ein Grund. Liegt alles vor, ist die Abrechnung spätestens nach 3 Monaten zu erteilen.

Achtung Falle 1: Geld in Raten

Üblich ist die Barkaution. Vermieter sollten das positiv nutzen: Testen Sie gleich beim Einzug die Zahlungsfähigkeit Ihres Mieters. Zahlt er alles, will er Raten? Zahlt er wenigstens die Raten pünktlich? Sie wissen dann, wie es um die monatlichen Mietzahlungen des Mieters stehen wird. Der Mieter darf in Raten zahlen. Wenn die Teilzahlungen aber ausbleiben, ist Vorsicht geboten. Besser: Kaution in Gesamthöhe fordern!

Achtung Falle 2: Alternative Kaution

Viel wird mit alternativen Kautionsformen geworben: Bürgschaft, verpfändete Sparkonten, ja, sogar Patronatserklärungen gibt es - Dritte verpflichten sich, bei Zahlungsunfähigkeit des Mieters die Schulden zu begleichen. Aber was ist, wenn...? Besser: Barkaution - siehe oben.

Achtung Falle 3: Verpfändete Sparkonten

Der Mieter richtet selbst ein Sparkonto ein und verpfändet es für die Mietzeit an den Vermieter. Nimmt der Vermieter diesen Deal an, ist aber später kein Geld mehr auf dem Konto, rennt er seinem Geld auf dem Rechtsweg hinterher. Besser: Barkaution!

Beispiele - was machen andere? Was geht - was nicht?

Beispiel Elternbürgschaft

Gerade bei jüngeren Mietern verlangen Vermieter und Verwalter oft neben der Mietkaution Bürgschaftserklärungen der Eltern. Das ist zusätzlich zur Kaution nicht zulässig. Der Vermieter darf nicht noch Bürgschaften neben der Kaution verlangen - unzulässiges Kumulationsverbot! Lösung: Eltern als Mitmieter in den Mietvertrag aufnehmen, dann haften sie aus dem Mietvertrag für die Mietzahlungen.

Beispiel Verrechnung - der Mieter zahlt nicht

Der Mieter ist im Zahlungsrückstand und meint, der Vermieter kann sich ja aus der Kaution bedienen. Das müssen Vermieter nicht akzeptieren und können den Mieter trotzdem wegen Zahlungsverzugs verklagen oder nach Verrechnen mit der Kaution das Auffüllen des Kautionsbetrages verlangen - besonders, wenn der Mieter ausziehen will.

Fazit:

Kaution lieber in „bar“ (in der Regel überweist der Mieter den entsprechenden Betrag ja an den Vermieter) auch wenn Mieter Alternativen anbieten wollen.

Tipp 4: Was sind Staffel- und Indexmietvereinbarungen – Vorteile, Nachteile?

Das Problem - die Rechtslage

Staffelmiete- und Indexmiete sind Möglichkeiten, schon bei Vertragsschluss die zukünftige Entwicklung der Miethöhe zu vereinbaren und damit insbesondere das komplizierte Verfahren der einseitigen Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete über die §§ 558 ff. BGB zu umgehen. Gerade in ländlichen Gebieten existiert kein Mietspiegel oder eine Mietdatenbank. Vergleichswohnungen sind meist nur schwer zu finden.

Bei der Staffelmiete erhöht sich die Miete zu bestimmten Zeitpunkten um einen bestimmten Betrag in Stufen (Staffeln).

Bei der Indexmiete ist die Mieterhöhung an einen Index gekoppelt (Verbraucherpreisindex). Die Miethöhe ist an Veränderungen des Index gekoppelt.

Erfolgreich handeln - was ist zu tun?

Vermieter in Bereichen, in denen kein Mietspiegel/Mietdatenbank existiert, sollten bereits im Vertrag eine Mietanpassungsmöglichkeit vorsehen. Je kleiner die Kommune ist, desto schwieriger ist es, Vergleichswohnungen zu finden, die für eine entsprechende einseitige Mieterhöhung notwendig sind. Die Wahl zwischen Staffel- und Indexmiete ist einzelfallabhängig. Beide Varianten haben Vor- und Nachteile:

Staffelmiete	
Vorteil	Nachteil
<ol style="list-style-type: none"> 1. Mieterhöhung über Jahre ergibt sich unmittelbar aus Vertrag (Planungssicherheit) 2. Automatische Mieterhöhung gewährleistet 3. Komplizierte Verfahren der Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete entfällt; keine Formalitäten 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mieterhöhungen nach §§ 558 – 559b BGB (Modernisierung etc. sind ausgeschlossen. 2. Sonderkündigungsrecht des Mieters; der Mieter kann nicht länger als 4 Jahre an die Vereinbarung gebunden werden. 3. Bei niedrigen Erhöhungsbeträgen über einen längeren Zeitraum besteht für den Vermieter die Gefahr der Abkoppelung von der Preisentwicklung
Indexmiete	
Vorteil	Nachteil
<ol style="list-style-type: none"> 1. Ständige Anpassung gewährleistet 2. Komplizierte Verfahren der Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete entfällt; wenig Formalitäten 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Berechnung für Laien schwierig 2. Mietsteigerung ergibt sich nicht unmittelbar aus dem Vertrag 3. Theoretisch ist sogar eine Mietsenkung möglich 4. Andere Mieterhöhungen nach § 558 BGB sind ausgeschlossen bzw. nach § 559 BGB (Modernisierung) nur unter Einschränkung möglich

Wer die Berechnung scheut, ist mit der Staffelmiete besser bedient. Wer mit dem Index rechnen kann und eine Inflation fürchtet, wird eine Indexmiete vereinbaren.

Bei der Vereinbarung ist zu beachten, dass

a) bei der Staffelmiete:

- die Vereinbarung schriftlich zu erfolgen hat,
- die Miete zwischen den einzelnen Staffeln jeweils für 1 Jahr unverändert bleiben muss und
- die erhöhte Miete oder die jeweilige Miete betragsmäßig ausgewiesen werden muss.

Diese strengen Voraussetzungen gelten nicht bei Geschäftsraummieta und bei besonderen Mietverhältnissen (Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch, Möbliertes Wohnraum, Studenten- oder Jugendwohnheim).

b) bei der Indexmiete:

- eine Indexmietvereinbarung schriftlich erfolgt
- die Miete an den Preisindex (Verbraucherpreisindex für Deutschland) gekoppelt ist
- eine Indexmiete jeweils mindestens 1 Jahr unverändert ist
- eine Mieterhöhungserklärung durch den Vermieter in Textform notwendig ist. Dabei sind die Änderungen des Preisindex und die neue Miete – zumindest der Erhöhungsbetrag – anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.

Achtung Falle 1: Prozentstaffeln

Vermieter neigen dazu, den Erhöhungsbetrag nicht als Betrag auszuweisen, sondern prozentuale Steigerungen anzugeben, beispielsweise 2 % jährlich. Dies macht die gesamte Staffelmietvereinbarung unwirksam.

Achtung Falle 2: Ausschluss sonstiger Mieterhöhungsmöglichkeiten

Vermieter bedenken bei der Wahl einer Staffel- oder Indexmiete nicht, dass dann bestimmte Mieterhöhungsmöglichkeiten während der Laufzeit nicht möglich sind. Es kann also nicht daneben einseitig nach den §§ 558 ff. BGB erhöht werden. Selbst eine Erhöhung wegen Modernisierung ist ausgeschlossen bzw. eingeschränkt.

Achtung Falle 3: Vergessen der Vereinbarung

Vermieter vergessen während des Laufes des Mietverhältnisses, die Mieterhöhungsmöglichkeit zu ziehen. Dies kann eine Verwirkung der Mieterhöhungsmöglichkeit bei der Staffelmiete bedeuten bzw. bei der Indexmiete mangels entsprechender Erhöhungserklärung, dass eine Erhöhung eintritt.

Fazit:

Vermieter sollten Mietanpassungsmöglichkeiten, insbesondere in ländlichen Regionen, über eine Staffel- oder Indexmiete nutzen.

Tipp 5: Warum sollten Vermieter dem Mietvertrag eine Hausordnung beifügen?

Das Problem - die Rechtslage

Bereits nach dem Gesetz hat der Mieter eine Reihe von Verkehrssicherungs- und Obhutspflichten. Das Problem in der Praxis ist, dass die Rechte und Pflichten, die sich aus dem Gesetz ergeben, sehr abstrakt sind. Der Vorteil einer Hausordnung ist auch, dass damit für ein größeres Objekt die „Spielregeln“ für alle einheitlich konkretisiert werden können.

Erfolgreich handeln - was ist zu tun?

Eine Hausordnung muss wirksam in Mietvertrag einbezogen sein. Dies ist durch feste Verbindung mit den sonstigen Vertragsbestandteilen möglich oder durch gesonderte Unterzeichnung der Hausordnung. Ungenügend ist für die wirksame Einbeziehung der bloße Hinweis auf eine Hausordnung, ohne dass die Möglichkeit der Kenntnisnahme besteht. Inhaltlich ist bei der Hausordnung zu beachten, dass es sich bei den Regelungen lediglich um Nebenpflichten handeln darf, nicht aber um andere vertragliche Pflichten wie z. B. Instandhaltung oder Schönheitsreparaturen. Pflichten mit Entgeltcharakter scheiden deshalb aus. Die Bestimmungen werden als überraschende Klausel nicht wirksam vereinbart.

Sinnvoll und zulässig können folgende Regelungen einer Hausordnung sein:

- über die Haltung der Ordnung im Haus,
- über die Reinigung der Treppen und Zugänge zu den Wohnungen,
- zur Vermeidung von Ruhestörungen (zeitliche Begrenzungen)
- zur pfleglichen Behandlung der Mietsache
- über die Anbringung von Namensschildern/Markisen
- im Interesse der öffentlichen und häuslichen Sicherheit und Ordnung (Fluchtwege)

Achtung Falle 1: Aushang am schwarzen Brett

Der bloße Aushang, ohne dass die Hausordnung im Mietvertrag vereinbart ist, genügt nicht, um diese zum Inhalt des Vertrages zu machen. Auch der Austausch einer Hausordnung am schwarzen Brett bedarf einer entsprechenden Vereinbarung. Dem Vermieter ist es nicht möglich, einseitig die Hausordnung – ohne vertragliche Regelung – zu ändern.

Achtung Falle 2: Zahlungsverpflichtungen

Viele Vermieter regeln innerhalb der Hausordnung bestimmte Zahlungsverpflichtungen, beispielsweise Umlage von Betriebskostenpositionen, Vertragsstrafen und ähnliches. Abgesehen davon, dass einige dieser Bestimmungen unwirksam bzw. höchst bedenklich sind, sind sie auch im Rahmen einer Hausordnung überraschend und allein deshalb unwirksam.

Fazit:

Eine Hausordnung bedarf der vertraglichen Einbeziehung in den Mietvertrag. Inhaltlich können lediglich Nebenpflichten geregelt werden, insbesondere solche ohne Entgeltcharakter.

Mit freundlichen Grüßen

RA Dr. Andreas Stangl
- Kreisvorsitzender