



## Checkliste Vermietung

### Kapitel 1 Einleitung

Bei einer Vermietung der Eigentumswohnung muss der/die Eigentümer\*in zwei Rechtsverhältnisse beachten, die höchst unterschiedlich sind und zum Teil schwer miteinander in Einklang zu bringen sind.

1. Das Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter wird durch das Mietrecht und den abgeschlossenen Mietvertrag geregelt.
2. Das Rechtsverhältnis zwischen den Miteigentümern der Wohneigentümergeinschaft wird durch das Wohnungseigentumsgesetz, der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung und der Hausordnung geregelt.

Neben den wirtschaftlichen Interesse am Mietertrag muss der/die Vermieter\*in sicherstellen, dass die Mieter die „Spielregeln“ der Wohneigentümergeinschaft, die für ihn als Eigentümer\*in gelten, auch an seine Mieter so weitergibt, dass sie auch für diese gelten.

### Kapitel 2 Mögliche Problemfelder

Für die Wohnungseigentümergeinschaft ist wichtig, dass sich Wohnungsmieter in die Hausgemeinschaft einfügen, für Wohnungsmieter die gleichen „Spielregeln“ im Zusammenleben gelten wie für Wohneigentümer\*innen und die Wohneigentümergeinschaft keinen finanziellen Schaden durch falsches Vermietersverhalten erleidet.

Nachfolgende Problemfelder können bei vermieteten Eigentumswohnungen in der Praxis auftreten:

- Häufig wird bei der Vermietung von Eigentumswohnungen ein Mietvertragsmuster genutzt, das nicht auf vermietete Eigentumswohnungen abgestimmt ist. Üblicher Weise gehen viele angebotene Wohnraummietverträge davon aus, dass in einem Haus mehrere Mietparteien wohnen und die gesamte Liegenschaft nur einen Eigentümer\*in besitzt. Diese Verträge enthalten dann z.B. einen eigenen Passus „Hausordnung“, der meist nicht mit den Hausordnungen der Wohneigentümergeinschaft übereinstimmt. Wird ein solcher Wohnraummietvertrag genutzt, entsteht eine Situation, in der es dann Bewohner gibt, für die eine Hausordnung eines Wohnraummietvertrags gilt, und andere Bewohner, für die eine andere Hausordnung der Wohnungseigentümergeinschaft gilt. Es gibt Fälle, in denen ein Miteigentümer einen anderen vermietenden Miteigentümer mit Erfolg verklagt hat, weil der vermietende Miteigentümer die Hausordnung der Wohneigentümergeinschaft nicht zum Bestandteil seines Mietvertrags gemacht hat, und der Mieter gegen die Hausordnung der Gemeinschaft verstoßen hat.



- Es kommt immer wieder vor, dass Eigentümer Ihre Eigentumswohnung, ohne den Verwalter davon zu informieren vermieten.
  - Das hat z.B. zur Folge, dass bei einheitlichen Klingel- und Briefkastenanlagen die bestehenden Schilder vom Mieter nicht in der ursprünglichen Form erneuert, sondern einfach überklebt werden. Häufig können dann Kleberückstände nicht mehr vollständig entfernt werden, ohne die Sichtfenster der Schilder zu beschädigen. Dies führt zu einem unschönen Erscheinungsbild des Hauseingangs und sorgt für vermeidbare Zusatzkosten für die Erneuerung von Sichtfenstern.
  - Bei Wasserschäden und Rohrbrüchen gestaltet sich oft die Suche der Leckage bei im Bereich der Wohnung liegenden Leitungen sehr mühsam, wenn der Bewohner, der dem Handwerker den erforderlichen Zugang zur Wohnung gewähren kann, ein Mieter ist, dessen Name und Telefonnummer dem Verwalter nicht mitgeteilt wurden. In der Zeit, die für die Suche nach dem Bewohner aufgewandt wird, verschlimmert sich der aufgetretene Schaden häufig. Diese Fälle treten immer häufiger auf und führen im Extremfall zu Rechtsstreitigkeiten zwischen Miteigentümern, wer denn für die Schadensverschlimmerung, die die Gebäudeversicherung nicht übernimmt, haftbar sei.
  - Häufig verpflichten vermietende Eigentümer\*innen ihre Mieter nicht zum Abschluss und Nachweis einer Haftpflichtversicherung sowie einer Hausratversicherung. Das hat zur Folge, dass bei Wohnungseinbrüchen oder bei Gebäudeschäden, die durch einen Mieter verursacht werden, insbesondere die außerhalb der Wohnung entstandenen Schäden oftmals nicht versichert sind und letztlich die Wohneigentümergeinschaft die entstandenen Schäden zu ihren Lasten beseitigen muss. Sofern für eine Wohnung eine Hausrat- und Haftpflichtversicherung abgeschlossen ist, so kommt diese im Schadensfall nicht nur für Schäden innerhalb der Wohnung auf, sondern auch für Folgeschäden außerhalb der Wohnung.

**Beispiel Hausratversicherung:** Bei einem Wohnungseinbruch wird häufig auch Gemeinschaftseigentum beschädigt, wie z.B. die Hauseingangstür, die Wohnungseingangstür, ein Wohnungsaußenfenster oder die Hausfassade. Besteht keine Hausratversicherung des Mieters, bleibt dann die Gemeinschaft häufig auf den Kosten für die Reparatur am Gemeinschaftseigentum Fassade und Hauseingangstür sitzen.

**Beispiel Haftpflichtversicherung:** In der Weihnachtszeit gerät ein Adventskranz in Brand und muss durch die Feuerwehr gelöscht werden. Durch das Löschwasser wird die Decke der darunterliegenden Wohnung beschädigt und muss renoviert werden. Die Feuerwehr beschädigt bei ihrem Einsatz Hauseingangstür und Treppenhaus. Besteht keine Haftpflichtversicherung, zieht sich die Klärung der Verantwortlichkeiten und die Schadensbeseitigung oft lange hin.



- Häufig wird ein Verwalter von im Hause wohnenden Miteigentümern angerufen und gefragt, wer denn gerade im Hause neu eingezogen sei. Jeder Miteigentümer hat das Recht zu wissen, wer außer ihm als neuer Nachbar und Mitbewohner das Gemeinschaftseigentum mitbenutzt. Liegt der Hausverwaltung diese Information nicht vor, so kann er seiner Auskunftspflicht nicht nachkommen und es entstehen unnötige zusätzliche Kosten für die Ermittlung der Namen der neuen Mieter, die in erster Linie die Wohneigentümergeinschaft bezahlen muss. Diese kann zwar die Kosten vom/von dem vermietenden Eigentümer\*in zurück fordern, aber das gestaltet sich oftmals als schwierig.
- Häufig informieren vermietende Eigentümer\*innen ihre Mieter nicht hinreichend darüber, dass der WEG-Verwalter ausschließlich für das Gemeinschaftseigentum im Hause zuständig ist und für das Sondereigentum Wohnung in den meisten Fällen der vermietende Eigentümer selbst zuständig ist. Oft wird deshalb die Hausverwaltung von Mietern kontaktiert und um die Lösung von Problemen mit Wohnung oder Mietverhältnis aufgefordert, die der Mieter nicht mit dem Vermieter klären konnte – sei es, dass Mieter und Vermieter uneins waren oder der Vermieter für seinen Mieter nicht erreichbar war. Es ist dann sehr schwierig, einem Mieter zu vermitteln, dass der Hausverwalter nur Ansprechpartner der Eigentümer\*innen ist und auch das nur für Dinge, die nichts mit dem Sondereigentum zu tun haben.

### Kapitel 3 Checkliste

Bei Beachtung der nachfolgenden Tipps können Sie eine ganze Reihe von Problemen vermeiden, die innerhalb einer Hausgemeinschaft durch die Vermietung entstehen können.

Diese Tipps sind natürlich nicht geeignet, sämtliche Mieterprobleme insbesondere durch die Auswahl ungeeigneter Mieter zu vermeiden. Sofern es jedoch zu Unstimmigkeiten zwischen Vermieter und Mieter oder zwischen Wohneigentümergeinschaft und Mietern kommt, kann die Beachtung der nachfolgenden Tipps Ihre Rechtsposition als vermietender Eigentümer\*in gegenüber Mietern und gegenüber Ihren Miteigentümern absichern:

- Informieren Sie Ihre Mietinteressenten frühzeitig, dass es um die Anmietung einer Eigentumswohnung handelt. Damit signalisieren Sie Ihren zukünftigen Mietern, dass Sie als vermietender Eigentümer\*in manche Bedingungen des Mietverhältnisses nicht eigenständig mit ihm vereinbaren können, sondern die Vorbedingungen der Wohneigentümergeinschaft weitergeben müssen.
- Weisen Sie ihn darauf hin, dass die Wohneigentümergeinschaft z.B. durch Mehrheitsbeschluss in einer Eigentümerversammlung eine Hausordnung erlassen oder ändern kann, einen bestehenden Verteilerschlüssel für Betriebskostenarten ändern kann oder auch neue Betriebskosten einführen kann, die dann ohne weitere Vereinbarung auch für den Mieter gelten.



- Stellen Sie sicher, dass die Mieter über weitergegebene Eigentümerpflichten ausreichend informiert sind (wie z.B. Putzpflichten).
- Verwenden Sie einen speziellen Mietvertrag für vermietete Eigentumswohnungen statt des Standardwohnungsmietvertrags. Ein solcher wird z.B. von Haus & Grund Frankfurt angeboten. Sie sollten jeweils die aktuellste Fassung verwenden. In diesen Mietverträgen für vermietete Eigentumswohnungen wird ein Mieter ausdrücklich auf die Besonderheiten einer vermieteten Eigentumswohnung hingewiesen und z.B. darauf verpflichtet, sich an die für die jeweilige Wohneigentümergeinschaft geltende Hausordnung zu halten. Ein weiterer Vorteil dieser speziellen Mietverträge ist, dass die Mieter auf den jeweiligen Kostenverteilerschlüssel der Eigentümergemeinschaft festgelegt werden. Beschließt eine Eigentümergemeinschaft nun eine Verteilerschlüsseländerung per Mehrheitsbeschluss, so gilt diese dann auch für den Mieter. Weiterhin wird in diesen speziellen Mietverträgen für vermietete Eigentumswohnungen eindeutig und klar geregelt, dass der Hausverwalter ein eigenständiges Betretungsrecht für die vermietete Wohnung hat, soweit es um die Suche und Behebung von Schäden am Gemeinschaftseigentum geht sowie um die Bedienung und Wartung von Gemeinschaftseinrichtungen wie z.B. Verbrauchserfassungsgeräte.
- Vereinbaren Sie im Mietvertrag, dass der Mieter die Kosten des Nutzerwechsels trägt, insbesondere die Kosten für die Anfertigung und Montage von Namensschildern an Briefkästen und Klingel sowie eventuell berechnete Nutzerwechselgebühren des Abrechnungsunternehmens für Heizung und Wasser. Nur wenn das im Mietvertrag ausdrücklich festgelegt ist, können Sie diese Kosten an den Mieter weitergeben.
- Informieren Sie den Mieter darüber, dass dieser für den Abschluss von Stromliefer-, ggf. Kabelfernsehverträge und Telefonverträgen selbst zuständig ist.
- Senden Sie eine Kopie des abgeschlossenen Mietvertrags an den Hausverwalter. Viele Teilungserklärungen sehen dieses von vornherein vor, da es im Interesse aller Eigentümer liegt, dass der Verwalter abgeschlossene Mietverträge daraufhin überprüft, dass ein vermietender Eigentümer die „Regeln“ der WEG auch an den Mieter weitergegeben hat. Unser Verwaltervertrag sieht regelmäßig vor, dass die beim Verwalter gepflegte Eigentümerakte auch Kopien abgeschlossener Mietverträge umfasst. Ein Verwalter interessiert sich dabei nicht für die vereinbarten Mietpreise, sondern für die korrekte Schreibweise des Mieternamens, den genauen Mietbeginn sowie, ob und wie Hausordnung und Besonderheiten der Wohnanlage an den Mieter weitergegeben wurden.
- Senden Sie dem Hausverwalter immer die aktuellen Kontaktdaten (Telefonnummer, E-Mail) der Mieter. Dies gilt auch für Garagenstellplätze und Kellerräume, sofern diese separat vermietet werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass der jeweilige Bewohner oder Nutzer bei Notfällen, zur Durchführung notwendiger Reparaturen am Gemeinschaftseigentum oder auch zur Durchführung der Verbrauchsablesung erreicht werden kann.



- Führen Sie eine gründliche Wohnungsübergabe bei Mietbeginn und Mietende durch. Hierbei hat es sich als hilfreich erwiesen, eine umfassende Fotodokumentation von Wohnung, Kellerräumen, Stellplätzen und Treppenhaus durchzuführen. Nur wenn eine solche Fotodokumentation zu Mietbeginn und Mietende durchgeführt wurde, kann diese im Streitfall mit Mietern zu Beweiszecken herangezogen und – falls erforderlich – vor Gericht verwendet werden.
- Wenn Sie nicht selbst die Aufteilung der Betriebskosten und insbesondere der Verbrauchskosten wie Wasser und Heizung als Vermieter selbst aus der Jahresabrechnung erstellen wollen, dann stellen Sie sicher, dass im Rahmen der Wohnungsübergabe zu Mietbeginn und Mietende die Zählerstände von Heizung, Warm- und Kaltwasser (Zählernummer + Ablesewert + Ablesedatum) erfasst werden und dem Hausverwalter zur Verfügung gestellt werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Verbrauchskosten verursachungsgerecht abgerechnet werden können.
- Überreichen Sie dem Mieter bei Abschluss des Mietvertrags eine Kopie der Hausordnung der Gemeinschaft zusammen mit dem Mietvertrag.
- Verpflichten Sie den Mieter im Mietvertrag auf Abschluss und Nachweis einer Haftpflichtversicherung und einer Hausratversicherung.
- Informieren Sie die Mieter bei Wohnungsübergabe über Besonderheiten der Wohnanlage und Wohnung, z.B. Lage der Zähler, Art der TV-Anlage, Notfallrufnummern.
- Informieren Sie die Mieter über die Zulässigkeit der Installation von eigenen Gegenständen an der Hauswand oder auf dem Balkon (z.B. SAT-Anlagen). In vielen Wohneigentümergeinschaften gibt es spezielle Regelungen zu den Themenbereichen.
- Informieren Sie die Mieter, in welche Anpflanzungen im Garten zulässig sind. In vielen Wohneigentümergeinschaften ist es z.B. nicht erlaubt Pflanzen mit sog. Pfahlwurzeln anzupflanzen, wenn der Garten über der Tiefgarage liegt.
- Informieren Sie die Mieter, wie weit die Wohneigentümergeinschaft Bauten im Garten erlaubt. Manche Wohneigentümergeinschaften erlauben z.B. nicht den Aufbau von Gartenschuppen.
- Informieren Sie den Mieter, dass ausschließlich Sie als Vermieter\*in Ansprechpartner des Mieters in Angelegenheiten ist, die die Wohnung und den Mietvertrag betreffen und bitten Sie die Mieter die Hausverwaltung nur im Notfall zu kontaktieren.