



Johannes Jäger Verwaltungs GmbH
Neugartenstr. 22
65843 Sulzbach/Taunus
Geschäftsführer: Johannes Jäger, Harald Jäger
HRB 76871 Frankfurt/Main

Kontakt:
Tel.: +49-(0)6196-528540
Fax: +49-(0)6196-528543
E-Mail: office@jjaegerhv.de
Bürozeiten Mo-Fr 09:00-17:00

Steuerdaten:
U-Steuer-Nr. 040 236 80681

Die Vermietung einer Eigentumswohnung – Checkliste zur Vermeidung von Problemen bei der Vermietung einer Eigentumswohnung

Grundsätze

- Eine Eigentumswohnung kann vom Eigentümer selbst bewohnt oder vermietet werden.
- Ein vermietender Eigentümer muss bei der Vermietung 2 Rechtsverhältnisse beachten, die höchst unterschiedlich sind und zum Teil nicht einfach miteinander in Einklang zu bringen sind.
- Das Rechtsverhältnis (1) zwischen Vermieter und Mieter wird geregelt durch das Mietrecht und den abgeschlossenen Mietvertrag.
- Das Rechtsverhältnis (2) zwischen den Miteigentümern einer Eigentümergemeinschaft wird geregelt durch das Wohnungseigentumsgesetz, Teilungserklärung, in der Teilungserklärung enthaltene Gemeinschaftsordnung und Hausordnung der Eigentümergemeinschaft.
- Neben seinem wirtschaftlichen Interesse an maximalem Mietertrag muss ein vermietender Wohnungseigentümer sicherstellen, dass er die „Spielregeln“ der Eigentümergemeinschaft, die für ihn als Eigentümer gelten, an seine Mieter so weitergibt, dass sie auch für diese gelten. Ebenfalls muss er sicherstellen, dass er seine eigene Eigentümernebenpflicht zur Abwendung von finanziellen Schäden für die Gemeinschaft in geeigneter Form auch an seine Mieter weitergibt. In vielen Teilungserklärungen ist ausdrücklich festgelegt, dass ein vermietender Eigentümer die Gemeinschaftsordnung an einen Mieter weiterzugeben und ihn auf die Einhaltung derselben zu verpflichten hat.
- Die Interessen von Wohnungseigentümern und Wohnungsmietern unterscheiden sich wesentlich. Ein vermietender Eigentümer kann bereits durch den Abschluss des richtigen Mietvertrags sicherstellen, dass sich diese unterschiedlichen Interessen nicht zum Nachteil für die Eigentümergemeinschaft auswirken.
- Probleme während eines Mietverhältnisses und beim Ende eines Mietverhältnisses kann ein Vermieter vermeiden, indem er beim Abschluss des Mietvertrages und bei der Wohnungsübergabe an einen Mieter sorgfältig ist, zulässige Wohnungsbegehungen regelmäßig wahrnimmt und zumindest bei Mietbeginn und Mietende eine gründliche Fotodokumentation durchführt.

Problemfelder für die Eigentümergemeinschaft bei der Vermietung von Eigentumswohnungen

Für die Wohnungseigentümergemeinschaft ist wichtig, dass sich Wohnungsmieter in die Hausgemeinschaft einfügen, für Wohnungsmieter die gleichen „Spielregeln“ im Zusammenleben gelten wie für Wohnungseigentümer und die Eigentümergemeinschaft keinen finanziellen Schaden durch falsches Vermieterverhalten erleidet. Nachfolgende Problemfelder bei vermieteten Eigentumswohnungen treten in der Praxis recht häufig auf:

- Häufig wird bei der Vermietung von Eigentumswohnungen ein Mietvertragsmuster genutzt, das nicht auf vermietete Eigentumswohnungen abgestimmt ist. Der Wohnraummietvertrag von Haus & Grund z.B. geht von einem Haus mit mehreren Mietwohnungen und nur einem Eigentümer aus und enthält einen eigenen Passus „Hausordnung“, der meist nicht mit den Hausordnungen in Wohnanlagen mit Eigentumswohnungen übereinstimmt. Dieser Wohnraummietvertrag wird häufig von Maklern empfohlen, die auch häufig keinen Unterschied zwischen einer Mietwohnung in einem Mietshaus und einer vermieteten Eigentumswohnung sehen. 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 Wohnungseigentümergemeinschaft

gilt. Es gibt Fälle, in denen ein Miteigentümer einen anderen vermietenden Miteigentümer mit Erfolg verklagt hat, weil der vermietende Miteigentümer die Hausordnung der WEG nicht zum Bestandteil seines Mietvertrags gemacht hat, und der Mieter gegen die Hausordnung der Gemeinschaft verstoßen hat.

- Häufig vermieten Eigentümer Ihre Eigentumswohnung, ohne den Verwalter davon zu informieren und ohne eine Zwischenablesung von Heizung sowie Warm- und Kaltwasser vorzunehmen. Das hat zur Folge, dass bei einheitlichen Klingel- und Briefkastenanlagen die bestehenden Schilder vom Mieter nicht in der beschlossenen Form erneuert, sondern einfach überklebt werden. Häufig können dann Kleberückstände nicht mehr vollständig entfernt werden, ohne die Sichtfenster der Schilder irreparabel zu beschädigen. Dies führt zu einem unschönen Erscheinungsbild des Hauseingangs und sorgt für vermeidbare Zusatzkosten für die häufige Erneuerung von Sichtfenstern der Klingel- und Briefkastenschilder. Wird dem Verwalter keine Zwischenablesung von Heizungs- und Wasserzählern zugeleitet, kann für die entsprechende Wohnung keine stichtagsbezogene Heiz- und Wasserkostenabrechnung mit Echtdateien durchgeführt werden. Eine nachträgliche Korrektur der Heiz- und Wasserkostenabrechnung ist mit Mehrkosten verbunden und kann dann oft nur durch eine nach Betriebskostenverordnung zulässige Schätzung erfolgen.
- Bei Wasserschäden und Rohrbrüchen gestaltet sich oft die Lecksuche 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 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 Eigentümergemeinschaft 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, der ja Anteilshaber am gesamten Haus ist, hat ein gutes Recht zu wissen, wer außer ihm als neuer Nachbar und Mitbewohner das Gemeinschaftseigentum mitbenutzt. Liegt einem Verwalter diese Information nicht vor, so ist dies immer ein peinlicher Moment, wenn derartige Fragen nicht beantwortet werden können.
- Häufig informieren vermietende Eigentümer 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. Oft wird ein Verwalter von Mietern angerufen und um die Lösung von Problemen mit Wohnung oder Mietverhältnis aufgefordert, die der Mieter nicht mit dem Vermieter klären konnte – sei, 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 WEG-Verwalter nur Ansprechpartner für die Dinge ist, die nicht mit dem gemieteten Sondereigentum zu tun haben.

Checkliste für vermietende Miteigentümer, um vorgenannte Problemfelder zu vermeiden

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 Hausgemeinschaft und Mieter kommt, kann die Beachtung der nachfolgenden Tipps Ihre Rechtsposition als vermietender Eigentümer gegenüber dem Mieter und gegenüber Ihren Miteigentümern absichern:

- **Informieren Sie Ihre Mietinteressenten frühzeitig**, dass es um die Anmietung einer Eigentumswohnung geht. Damit signalisieren Sie Ihrem zukünftigen Mieter, dass Sie als vermietender Eigentümer manche Bedingungen des Mietverhältnisses nicht eigenständig mit ihm vereinbaren können, sondern die Vorbedingungen der Eigentümergemeinschaft weitergeben müssen. Weisen Sie ihn darauf hin, dass die Eigentümergemeinschaft 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.
- Verwenden Sie einen **speziellen Mietvertrag für vermietete Eigentumswohnungen** statt des Standardwohnungsmietvertrags. Ein solcher wird z.B. von Haus & Grund Kiel und 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 WEG 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 WEG Verwalter 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 Briefkaten und Klingel (sofern entsprechende Eigentümerbeschlüsse die Einheitlichkeit der Beschilderung vorsehen) 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- und Telefonverträgen** selbst zuständig ist.
- Senden Sie eine **Kopie des abgeschlossenen Mietvertrags an den WEG Verwalter**. 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 WEG Verwalter 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 einem Mieter zu Beweiszecken herangezogen und – falls erforderlich – vor Gericht verwendet werden.
- Erfassen Sie im Rahmen der Wohnungsübergabe zu Mietbeginn und Mietende die **Zählerstände von Heizung, Warm- und Kaltwasser (Zählernummer + Ablesewert + Ablesedatum)** und senden dem WEG Verwalter eine schriftliche Kopie dieser Daten. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Verbrauchskosten verursachungsgerecht abgerechnet werden können und Verbräuche nicht nachträglich geschätzt werden müssen.
- 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, Notfalloffnummern, Nichtzulässigkeit der eigenmächtigen Installation von SAT-Anlagen, Nichtzulässigkeit der Entfernung von Einrichtungen, Einbauten und Anpflanzungen der Eigentümergemeinschaft.
- Informieren Sie den Mieter, dass nicht der WEG Verwalter, sondern der Vermieter Hauptansprechpartner des Mieters in Angelegenheiten ist, die die Wohnung und den Mietvertrag betreffen.

65843 Sulzbach/Taunus, 01.01.2013
 gez. Harald Jäger
 Johannes Jäger Verwaltungs GmbH