

Die rechtssichere Vermietung

Dr. Carsten Brückner

Vorsitzender Haus & Grund Berlin e. V.



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Berlin



**Ihre sichere
Immobilie**

Rechtlich. Finanziell. Tatsächlich.



haus-und-grund-berlin.de/lvt24

Die rechtssichere Vermietung

- Mietvertragsverhältnis

- Mietvertrag

- Individuelle Regelungen
 - Individualvereinbarungen
 - Allgemeine Geschäftsbedingungen

- Rechtssichere Vermietung im weitesten Sinne
 - Anbahnung
 - Kenntnis der Rechtsposition
 - Verlauf
 - Umgang mit der Rechtsposition
 - Beendigung
 - Schaffen der Rechtsposition

Vereinbarung von Schönheitsreparaturen

§ 28 Absatz 4 Satz 3 II. BV

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Ergänzende Vertragsauslegung
wirksam

Mietvertragliche Regelung

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

AG Hamburg, Urteil vom 28.6.2023 – 49 C 104/21

AGB-Auslegung
unwirksam

Vereinbarung von Schönheitsreparaturen

AG Hamburg, Urteil vom 28.6.2023 – 49 C 104/21

Insoweit dem Mieter entsprechend dem Wortlaut von § 28 Abs. 4 Satz 3 der II. BV formularvertraglich aufgelegt wird, für das „Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen“ Sorge zu tragen, wird nicht hinreichend deutlich, dass das Streichen der Fenster nur von innen geschuldet ist. Dies wäre nur dann der Fall, wenn sich die Formulierung „von innen“ hinter dem Wort Außentüren auch auf die Fenster beziehen würde.

(LG Hamburg, Beschluss vom 30. November 2020 zum Az. 316 T 44/20, Rn. 7, juris; AG Hamburg, Urteil vom 29. April 2022 zum Az. 48 C 481/19 bei juris; AG Hamburg, Urteil vom 15. Mai 2020 - 49 C 493/19, GE 2020, 1326; AG Hamburg, Urt. vom 17. April 2020 zum Az. 46 C 321/15 und AG Hamburg, Urt. vom 26. Januar 2018 zum Az. 49 C 325/17, jeweils n. v.).

Es besteht keine allgemeine Vermutung dahingehend, dass die wortwörtliche Übernahme der Formulierung von § 28 Abs. 4 der Zweiten Berechnungsverordnung AGB-rechtlich nicht zu beanstanden wäre (AG Hamburg, Urteil vom 29. April 2022 zum Az. 48 C 481/19 bei juris).

Vereinbarung von Schönheitsreparaturen

§ 28 Absatz 4 Satz 3 II. BV

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Ergänzende Vertragsauslegung
wirksam

Mietvertragliche Regelung

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster **von innen** und Außentüren von innen.

AG Hamburg, Urteil vom 28.6.2023 – 49 C 104/21

AGB-Auslegung
wirksam

Vereinbarung von Schönheitsreparaturen

§ 28 Absatz 4 Satz 3 II. BV

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Mietvertragliche Regelung

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster **von innen** und Außentüren von innen.

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie **sowohl** der Fenster **als auch** der **Außentüren jeweils** von innen.

Vereinbarung von Schönheitsreparaturen

§ 28 Absatz 4 Satz 3 II. BV

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Mietvertragliche Regelung ➤ **am besten keine Regelung !!!**

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster **von innen** und Außentüren von innen.

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie **sowohl** der Fenster **als auch** der **Außentüren jeweils** von innen.

§ 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

- (1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

§ 556g Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

(1a) Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e oder § 556f beruht, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:

1. im Fall des § 556e Absatz 1 darüber, wie hoch die Vormiete war,
2. im Fall des § 556e Absatz 2 darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
3. im Fall des § 556f Satz 1 darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde,
4. im Fall des § 556f Satz 2 darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

Mietpreisbremse

Auskunft

gemäß § 556g Absatz 1a BGB

unaufgefordert

vor Abschluss des Mietvertrages

§ 556g Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

- (3) Der Vermieter ist **auf Verlangen des Mieters** verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.
- (4) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen 1a bis 3 bedürfen der Textform.

Mietpreisbremse

Auskunft

gemäß § 556g Absatz 1a BGB

unaufgefordert

vor Abschluss des Mietvertrages

Auskunft

gemäß § 556g Absatz 3 BGB

nach Aufforderung

nach Abschluss des Mietvertrages

Umfassende Auskunft

Auskünfte zur Mietpreisbremse

Umfassende Auskunftserklärung nach § 556g Absatz 1a, Absatz 3 BGB

Sehr geehrte Mieterin(nen), sehr geehrte(r) Mieter,

nachfolgend erhalten Sie die nach § 556g Absatz 1a BGB abzugebende Auskunftserklärung betreffend die zulässige Miete im Mietvertragsverhältnis. Die Auskunftserklärung ist so ausführlich, dass mit ihr die Ihnen nach § 556g Absatz 3 BGB zustehenden Auskunftsansprüche form- und fristgerecht erfüllt werden.

1 Auskunft zur Vormiete

Das Vormietverhältnis hat **vor** dem 1.6.2015 begonnen.

Die von dem vorherigen Mieter zuletzt geschuldete Nettokaltmiete betrug _____,____ €.

Das Vormietverhältnis hat **nach** dem 1.6.2015 begonnen.

In den vor Abschluss des gegenständlichen Mietverhältnisses abgeschlossenen Mietverhältnissen betrug die jeweils vereinbarte Nettokaltmiete:

____.____.20__ bis _____.____.20__ = _____,____ €

____.____.20__ bis _____.____.20__ = _____,____ €

Die von dem vorherigen Mieter zuletzt geschuldete Nettokaltmiete betrug _____,____ €.

Auskünfte zur Mietpreisbremse

2 Auskunft zu früheren Mieterhöhungen

- Innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses ist **keine** Mieterhöhung vereinbart worden.
- Innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses ist eine Mieterhöhung in Höhe von ____,__ € vereinbart worden.

3 Auskunft zu Modernisierungsmaßnahmen in den letzten drei Jahren

- In den letzten drei Jahren vor Beginn des gegenständlichen Mietverhältnisses wurden **keine** Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB) an der Mietsache durchgeführt:
- In den letzten drei Jahren vor Beginn des gegenständlichen Mietverhältnisses wurden an der Mietsache Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB) durchgeführt, die am ____.____.202__ abgeschlossen wurden. Die Einzelheiten ergeben sich aus der beigefügten Modernisierungsankündigung/Modernisierungsbeschreibung. Diese Maßnahmen berechtigen zu einer monatlichen Mieterhöhung in Höhe von _____.____ € (Modernisierungszuschlag). Die Einzelheiten ergeben sich aus der beigefügten Modernisierungsmieterhöhung vom ____.____.202__.

Auskünfte zur Mietpreisbremse

4 Auskunft zur umfassenden Modernisierung

- Bei dem gegenständlichen Mietverhältnis handelt es sich **nicht** um eine erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung.
- Bei dem gegenständlichen Mietverhältnis handelt es sich um eine erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung.

Die Einzelheiten der an der Mietsache ausgeführten baulichen Maßnahmen und die darauf aufgewendeten Kosten ergeben sich aus der beigefügten Aufstellung.

5 Auskunft zur Neubaueigenschaft

- Die von Ihnen anzumietende Wohnung wurde bereits **vor dem 1.10.2014** erstmalig genutzt und vermietet.
- Die von Ihnen anzumietende Wohnung wurde **nach dem 1.10.2014 erstmalig** genutzt und vermietet, nämlich zum _____.____.201__.

6 Hinweis auf Informationsinhalt des Energieausweises

Das Baujahr des Gebäudes und der Energieverbrauchskennwert des Gebäudes ergibt sich aus dem Ihnen übergebenden Energieausweis.

Vertragsgemäßer Zustand / vertragsgemäße Nutzung

§ 538 BGB Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch

Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten.

Die Regelung geht davon aus, dass sich die Mietsache während der Mietzeit bestimmungsgemäß verschlechtert bzw. verschlechtern kann.

Der Mieter wird von einer wirtschaftlichen Verantwortung für die Entwicklung des Zustands der Mietsache freigestellt.

Es besteht ein Zusammenhang zwischen Zustand und Gebrauch der Mietsache vor.

Vertragsgemäßer Zustand / vertragsgemäße Nutzung

Der **vertragsgemäße Zustand** der Mietsache ist derjenige Zustand, auf den sich die Parteien ausdrücklich oder stillschweigend **geeignet** haben und der im Rahmen des rechtlich Zulässigen geändert werden kann.

Die **vertragsgemäße Nutzung** ist der Gebrauch der Mietsache, der nach Umfang und Intensität dem Mieter gemäß der mietvertraglichen **Vereinbarungen** und gesetzlichen Regelungen erlaubt ist.

Der vertragsgemäße Zustand und der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache sollten zwischen den Mietvertragsparteien im Einzelnen vereinbart werden, damit sie aufeinander Einfluss nehmen können.

Vertragsgemäßer Zustand / vertragsgemäße Nutzung

- Welche Räume/Flächen dürfen genutzt werden (gesonderte Mietverträge)
 - Dürfen die Kinder auf der Wiese spielen?
 - Dürfen die Eltern Fahrräder im Hof abstellen?
 - Darf der Hund auf der Couch schlafen?
- Wer trägt die Betriebskosten?
- Wer trägt die Kosten der Kautions?
- Wer putzt den Balkon?
- Wer putzt die Fenster?
- Wo dürfen Möbel stehen?
- Wie viel Energie darf der Mieter verbrauchen?

Die rechtssichere Vermietung

Dr. Carsten Brückner

Vorsitzender Haus & Grund Berlin e. V.



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Berlin



**Ihre sichere
Immobilie**

Rechtlich. Finanziell. Tatsächlich.



haus-und-grund-berlin.de/lvt24