BUND DER WOHNUNGS- UND
GRUNDEIGENTÜMER
K R E I S V E R B A N D B E R L I N - Z E N T R U M E . V .

BUND DER WOHNUNGS- UND GRUNDEIGENTÜMER E. V.
CHAUSSEESTR. 14, 10115 BERLIN

Berlin, den 03.11.2010

Zusammenfassung der Infoveranstaltung des BWE, Bund der Wohnungs- und Grundeigentümer, Kreisverband Berlin-Zentrum zum Thema:

Wie vermiete ich meine Eigentumswohnung

Wo: Chausseestraße 14, 10115 Berlin - Mitte
Wie vermiete ich meine Eigentumswohnung
Wann: 26.10.2010
Was: Infoveranstaltung des BWE, Bund der Wohnungs- und Grundeigentümer, Kreisverband Berlin-Zentrum.
Wo: Chausseestraße 14, 10115 Berlin - Mitte
moderiert von (alphabetisch)
Anette **Braunert**, Rechtsanwältin (**BWE Mitglied**)
Dirk **Meißner**, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht (**BWE Mitglied**)
Cornelia **Strauß**, Immobilienmaklerin (**BWE Mitglied**)

Die Themenschwerpunkte umfassten folgende Fragen und Antworten:
"Wie vermiete ich meine Eigentumswohnung?"
... und wenn, mit einem **Mietvertragsformular** oder kann ich mir etwas aus dem Internet **zusammenstellen**?

Es entspann sich eine rege Diskussion und es wurden viele interessante Fragen zu diesem Thema gestellt. Aber es blieb nicht nur bei dem Thema Mietvertragsschriftform. Auch andere praktische Fragen wurden gestellt: zu Innenprovision, Mieter selber suchen oder doch einen Makler nehmen, Sondereigentumsverwaltung, Vermeidung von Vertragsabschlüssen mit Mietnomaden und vom Mietinteressenten beizubringende notwendige Bewerbungsunterlagen.
Fazit:
- Immer die aktuellste Rechtsprechung berücksichtigen
- Vollständige Unterlagen vom Mieter vor Abschluss des Mietvertrages verlangen.
- Formularvertrag kann verwandt werden, sollte aber trotzdem immer auf die zu vermietende Immobilie individuell angepasst sein.
- Am besten ist es, sich vor der Vermietung mit einem Experten für Miet- und WEG-Recht zusammenzusetzen und den Vertragsentwurf zu erarbeiten.

"Muss mein Verwalter mir eine Betriebskostenabrechnung für meinen Mieter geben?"
Die Experten des BWE erläuterten den Unterschied zwischen einer WEG-Abrechnung für den (Einzel-) Eigentümer, deren Umlageschlüssel zunächst in der Teilungserklärung festgelegt wird, gerne aber auch auf WEG-Versammlungen abgeändert werden kann und einer Betriebskostenabrechnung für den Mieter.
Die Hausgeldabrechnung (WEG-Abrechnung) wird in der Regel nach Miteigentumsanteilen und Verbrauch abgerechnet, die Betriebskostenabrechnung nach m², Personenanzahl und Verbrauch.
Aus der Hausgeldabrechnung lässt sich eine Betriebskostenabrechnung nicht "herauskopieren", da die Miteigentumsanteile nicht zwingend nach den vorhandenen m² ermittelt wurden.
Die Hausgeldabrechnung enthält mehr Positionen als gegenüber dem Mieter abrechenbare Betriebskostenarten.
Die Hausgeldabrechnung muss nicht, wie z. B. die Betriebskostenabrechnung an den Mieter, innerhalb eines Jahres nach Abschluss des Wirtschaftsjahres vorliegen.
Fazit:
- Am besten ist es, sich vor der Vermietung mit einem Experten für Miet- und WEG-Recht

zusammenzusetzen und den Vertragsentwurf zu erarbeiten.
- Absolut sinnvoll ist die Einschaltung einer Sondereigentumsverwaltung. Diese sollte möglichst identisch mit der WEG-Verwaltung sein.

"Kleinreparaturklausel - was ist das?"
Per Gesetz ist der Vermieter zur Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache verpflichtet. Es kann jedoch auch im Mietvertrag vereinbart werden, dass der Mieter die Kosten für bestimmte kleine Reparaturen zu übernehmen hat. Im Vertrag muss die Obergrenze für derartige Reparaturen sowie eine Höchstgrenze für einen bestimmten Zeitraum, zum Beispiel ein Jahr, genannt sein. Im Mietvertrag darf keine anteilige Kostenübernahme vereinbart werden. Von der Rechtsprechung derzeit als zulässig anerkannt: bis zu 120 EUR Einzelreparatur, 6 % der Jahresbruttomiete.
Fazit:
- Der Mieter muss nur zahlen, wenn im Mietvertrag eine gültige Regelung enthalten ist. Folglich sollte man sich vor der Vermietung mit einem Experten für Miet- und WEG-Recht zusammenzusetzen und den Vertragsentwurf erarbeiten.

"Muss mein Mieter die Wohnung bei Auszug renovieren?"
Landläufig ist die Meinung entstanden, kein Mieter muss bei Auszug mehr renovieren. Dass dem so nicht ist, zeigen immer mehr Prozesse vor den Gerichten. In älteren Mietverträgen wurden häufig Klauseln vereinbart, welche von der Rechtsprechung inzwischen für ungültig erklärt wurden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass alle Vereinbarungen in allen Verträgen unwirksam sind.
Fazit:
- Der Mieter darf nicht unangemessen benachteiligt werden.
- Auf die Verwendung von starren Fristen verzichten.
- Das Thema „Schönheitsreparaturklausel“ birgt unüberschaubar viele Fehlerquellen, so dass vor Abschluss eines Mietvertrages unbedingt ein Experte für Miet- und WEG-Recht zu Rate gezogen werden sollte.

"Kann ich einen befristeten Mietvertrag schließen? Wenn ja, wie?"
Unter den in § 575 BGB genannten Gründen kann auch ein befristeter Mietvertrag geschlossen werden. Hierbei ist schriftlich zu begründen, weshalb der Vertrag befristet sein soll. Der Grund für die Befristung muss dann aber zu dem Zeitpunkt des Auslaufen des Vertrags auch noch vorliegen. Wenn Sie also wissen, dass Sie in 5 Jahren wieder in die Wohnung einziehen wollen, da Sie z. B. aus einer anderen Stadt zurück kommen, sollten Sie dann auch wieder zurück kommen.
Fazit:
- Gerade wenn Sie beabsichtigen, einen echten Zeitmietvertrag zu schließen, ist es geboten, im Vorfeld einen Experten aufzusuchen.