



Wegweiser Vermietung

Version 2020



Unser Kooperationspartner

BEITEN BURKHARDT

Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Kanzlei/Beratung/Professional Service Firm

Standorte in München, Frankfurt, Düsseldorf,
Hamburg, Berlin, Brüssel, Moskau, St. Petersburg
und Beijing

www.beiten-burkhardt.com

Inhalt

Einleitung	4
Mieterhöhung bei Wohnraummietverträgen	6
Mietpreisbremse	13
Die Betriebskosten	20
Schönheitsreparaturen	21
Beendigung des Mietverhältnisses	22
Eine Übersicht unserer Immobiliendienstleistungen	24

Einleitung



Kai-Alexander Krummel

Head of Residential Investment
Wohn- und Geschäftshäuser
Frankfurt

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

um Sie auch im Jahr 2020 bei dem Umgang mit Ihren Mietern zu unterstützen, erlauben wir uns, Ihnen den beiliegenden aktuellen Wegweiser zu übersenden. Gemeinsam mit unserem Kooperationspartner BEITEN BURKHARDT informieren wir Sie über die aktuelle Rechtsprechung rund um die Vermietung einer Anlageimmobilie. Wir informieren Sie über die wichtigsten Regelungen, Kriterien und Möglichkeiten. Unter anderem

finden Sie hier die neue Gesetzgebung zur Mietpreisbremse und zum Berliner Mietendeckel.

Mit mehr als 18000 Mitarbeitern in 68 Ländern ist Colliers International einer der weltweit führenden Dienstleister für Immobilien. Wir beraten Immobiliennutzer, Projektentwickler, Eigentümer und Investoren beim An- und Verkauf sowie bei der An- und Vermietung von Objekten für die wohnwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung. Ob Wohnen, Büro, Industrie und Logistik, Einzelhandel, Grundstücke, Hotel, Land und Forst – gemeinsam finden wir eine passende Lösung für Ihre individuellen Bedürfnisse in allen Assetklassen.

Mit Büros in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart stehen Ihnen unsere Immobilienberater flächendeckend in allen Ballungszentren Deutschlands zur Verfügung. Dank langjähriger operativer Erfahrung, genauer Marktkenntnis und der fundierten Daten unserer Researchspezialisten kennen unsere Immobilienberater die lokalen Märkte in Deutschland bestens und können Ihnen somit Entscheidungsgrundlagen für Ihr persönliches Immobilienvorhaben liefern. In der Sparte Mehrfamilienhäuser/Wohn- und Geschäftshäuser sind wir einer der Marktführer. Bei etwaigen Rückfragen oder Wünschen im Zusammenhang mit Ihrer Immobilie können Sie uns jederzeit gerne kontaktieren. Auch wenn es um den Wert Ihrer Immobilie geht – gerne erläutern wir Ihnen das Potenzial Ihrer Liegenschaft anhand einer kostenlosen Marktpreiseinschätzung.

Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören!

Mit freundlichen Grüßen

Kai-Alexander Krummel

Mieterhöhung bei Wohnraummietverträgen

Während des Wohnraummietverhältnisses kann der Mietzins erhöht werden, soweit das Gesetz dem Vermieter entsprechende Rechte zubilligt oder der Mietvertrag eine entsprechende Regelung enthält.

2.1 MÖGLICHKEITEN ZUR GESETZLICHEN ERHÖHUNG DES MIETZINSES

Das Gesetz sieht verschiedene Möglichkeiten vor, den Mietzins zu erhöhen. So kann der Vermieter grundsätzlich die Zustimmung des Mieters zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Zur Begründung der Mieterhöhung kann auf den Mietspiegel Bezug genommen werden, auf eine Auskunft aus einer Mietdatenbank oder auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Darüber hinaus kann auch ein Vergleich mit entsprechenden Wohnungen herangezogen werden. Der Mieterhöhung muss der Mieter zustimmen. Weigert sich der Mieter, kann der Vermieter innerhalb einer bestimmten gesetzlichen Frist die Mieterhöhung einklagen.

Weiter kann der Vermieter die Miete nach Ausführung von Modernisierungsmaßnahmen erhöhen.

Besonderheiten bei der Erhöhung

Kappungsgrenze: Die Miete darf innerhalb von drei Jahren um maximal 20 % erhöht werden. Hiervon ausgenommen sind Gebiete, in denen durch die Landesregierung festgesetzt ist, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen besonders gefährdet ist. In einem solchen Fall darf nur um 15 % erhöht werden. In Deutschland haben die meisten Bundesländer von diesem Recht Gebrauch gemacht.

Jahressperrfrist: Das Erhöhungsverlangen ist frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung zulässig. Diese Frist beginnt mit Vertragschluss oder mit Wirksamwerden der letzten Mieterhöhung.

Mietspiegel

Der Mietspiegel ist in Deutschland eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete im freifinanzierten Wohnungsbau. Er ist das wichtigste Begründungsmittel für die jeweilige Mieterhöhung in Städten und Ballungsgebieten. Ein Mietspiegel enthält verschiedene Kategorien mit unterschiedlichen Ausprägungen, mit deren Hilfe der übliche Mietzins berechnet werden kann. Das sind zum Beispiel:

- > der Stadtbezirk, in denen sich eine Wohnung befindet, bzw. die Wohnlage
- > die Qualität der Wohnungsausstattung, wie sanitärer Einrichtungen
- > der Wohnungs-/Haustyp
- > Extras wie Balkon/Terrasse oder Garten

Die sicherste Form des Mietspiegels ist der sogenannte qualifizierte Mietspiegel. Allerdings ist dieser nicht in allen Städten vorhanden. Der qualifizierte Mietspiegel ist eine nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellte und allgemein von den Interessensvertretern im Mietspektrum anerkannte Grundlage bei Berechnungen von entsprechenden Mieten. Nimmt der Vermieter zur Begründung seines Erhöhungsverlangens auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug, so hat er die Angaben des Mietspiegels zur Wohnung, auf die er sein Erhöhungsverlangen stützt, dem Mieter mitzuteilen. Hierbei sollte die Beifügung des Mietspiegels als Anlage erfolgen.

WICHTIG

Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zur Wohnung und ist der Mietspiegel in regelmäßigen Abständen an die Marktentwicklung angepasst worden, muss der Vermieter dem Mieter die Angaben zur Wohnung aus dem Mietspiegel auch dann mitteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt. Fehlen die Angaben, ist das Erhöhungsverlangen unwirksam.



Mietdatenbank

Eine Mietdatenbank ist eine zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten fortlaufend geführte Sammlung von Mieten. Sie wird von der Gemeinde oder den Interessensvertretern gemeinsam geführt. Auf ihrer Basis erfolgen Auskünfte bezüglich der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese Form zur Begründung der Mieterhöhung ist eher selten anzutreffen.

Sachverständiger

Durch ein Sachverständigengutachten kann auch eine Mieterhöhung begründet werden. Ein Sachverständiger muss für den Wohnungsmarkt öffentlich bestellt und vereidigt sein. Er sollte ausdrücklich für die Mietpreisbewertung bestellt sein. Die Kosten eines solchen Sachverständigen sind vom Vermieter zu tragen und sind nicht erstattungsfähig. Die Kosten liegen in der Regel zwischen 600,00 Euro und 1.600,00 Euro. Es sollte darauf geachtet werden, dass das Gutachten nachvollziehbar ist und den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Das Gutachten muss dem Erhöhungsverlangen als Anlage beigefügt werden, weil nur dadurch der Mieter die Vermieterforderung nachprüfen kann.

Vergleichswohnungen

Auch kann der Vermieter Vergleichswohnungen als Grundlage für sein Mieterhöhungsverlangen heranziehen. Hierbei sind mindestens drei Vergleichswohnungen zu nennen, die auch tatsächlich nach Lage, Ausstattung und Baualtersklasse vergleichbar sind. Wichtig ist, dass der Vermieter in dem Mieterhöhungsverlangen die genaue Lage und Anschrift der Wohnungen nennt, sodass der Mieter diese identifizieren kann. Bei der Vergleichbarkeit ist zu beachten, dass die Mieten der Vergleichswohnung entweder als Quadratmeterpreis anzugeben sind oder der Gesamtmietpreis und die Fläche der Vergleichswohnung zu nennen sind.

Modernisierung

Hat der Vermieter eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des Gesetzes durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 % (vor der Umsetzung des Mietrechtsänderungsgesetzes waren es jedoch noch 11 %) der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Wurden die Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen. Öffentliche Förderung und Zuschüsse dürfen bei einer Modernisierungsmieterhöhung allerdings nicht angesetzt werden. Hierbei gibt es keine Kappungsgrenze (s. o.).

Weiter ist zu beachten, dass eine Kappungsgrenze bei der Modernisierungsmieterhöhung im Gesetz verankert wurde, die einen Bezug zur Ausgangsmiete herstellt und seit dem 1. Januar 2019 Wirkung entfaltet. Aus dieser neuen Regelung folgt, dass der Mietzins nach einer Modernisierung nicht um mehr als 3,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöht werden darf. Beträgt der Mietzins weniger als 7,00 Euro pro Quadratmeter, darf der Vermieter innerhalb von sechs Jahren sogar nur 2,00 Euro pro Quadratmeter aufschlagen.

Ausgeschlossen sind Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, wenn eine Index- oder eine Staffelmiete vereinbart wurde. In beiden Fällen steigt die Miete ohnehin in regelmäßigen Abständen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Mieterhöhung wegen einer Modernisierung vertraglich auszuschließen.

2.2 DAS VERFAHREN

Begehrt der Vermieter eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, muss er ein entsprechendes Verlangen gegenüber dem Mieter in Textform erklären. Nachdem das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter zugegangen ist, hat er eine zweimonatige Überlegungsfrist. Der Mieter hat drei verschiedene Möglichkeiten zu reagieren: Er kann selbst kündigen, damit tritt die Mieterhöhung nicht ein. Er kann der Mieterhöhung zustimmen, dies auch teilweise. Wenn der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, gibt es eine Mieterhöhung ab Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens. Lehnt der Mieter die Mieterhöhung insgesamt oder teilweise ab, kann der Vermieter innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung erheben. Sieht das Gericht die Mieterhöhung als nicht gerechtfertigt an, wird die Klage abgewiesen, entspricht die Mieterhöhung allerdings den gesetzlichen Vorgaben, ersetzt das Gericht die Zustimmung des Mieters durch das Urteil.

WICHTIG

Kündigt der Mieter das Mietverhältnis nicht und stimmt er der Mieterhöhung auch nicht zu, ist dies als Ablehnung zu werten. Auch in diesem Fall muss der Vermieter innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist Klage auf Zustimmung erheben. Lässt der Vermieter diese Frist verstreichen, muss er das Mieterhöhungsverlangen wiederholen.

Begehrt der Vermieter eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, ist dieses Verlangen dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und erläutert wird. Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich allerdings um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht angekündigt hat oder die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 % übersteigt.

Weiter ist zu beachten, dass am 1. Januar 2019 durch das Mietrechtsanpassungsgesetz ein vereinfachtes Verfahren zur Durchführung einer Modernisierungsmieterhöhung in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) aufgenommen wurde. Dieses Verfahren kann alternativ zu dem regulären Verfahren genutzt werden. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn die für die Modernisierungsmaßnahme geltend gemachten Kosten 10.000,00 Euro nicht übersteigen. Wird auf Basis des vereinfachten Verfahrens der Mietzins erhöht, können für die Erhaltungsmaßnahmen pauschal 30 % in Abzug gebracht werden. Der Rest kann auf die Miete aufgeschlagen werden. Darüber hinaus muss der Vermieter keine Angaben zu den Auswirkungen der Maßnahme auf die künftigen Betriebskosten machen. Der reduzierte Umlagesatz von 8 % ebenso wie die Kappungsgrenze gelten allerdings auch im vereinfachten Verfahren.

2.3 STAFFEL- UND INDEXMIETE

Bei einer **Staffelmiete** kann die geschuldete Miete für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe vereinbart werden. Durch eine Staffelmietvereinbarung können also bereits beim Vertragsschluss spätere Mietsteigerungen im Voraus festgelegt werden. Der Erhöhungsbetrag muss demnach angegeben werden. Die Mietzeiträume können jeweils ein Jahr umfassen, aber auch bestimmte Monate. Im vereinbarten Zeitpunkt tritt die erhöhte Miete automatisch an die Stelle der bisherigen Miete, ohne dass es einer besonderen Aufforderung durch den Vermieter bedarf. Es ist auch möglich, dies für einen befristeten Zeitraum zu vereinbaren. Mietanpassungen aufgrund von Betriebskostenerhöhungen sind trotz Staffelmiete möglich. Mieterhöhungsverlangen aufgrund gestiegener Vergleichsmieten oder wegen Modernisierungsmaßnahmen sind bei einer vertraglich vereinbarten Staffelmiete nicht möglich.

Weiter können die Vertragsparteien schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (**Indexmiete**). Eine Änderung der Miete muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden, dabei sind die eingetretenen Änderungen des Preisindex sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung des Mietzinses anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Erklärung zu entrichten. Mieterhöhungsverlangen wegen Modernisierungsmaßnahmen sind bei einer vertraglich vereinbarten Indexmiete nur eingeschränkt möglich. Darüber hinaus ist eine Mietzinserhöhung aufgrund gestiegener Vergleichsmieten ausgeschlossen.



Mietpreisbremse

3

Seit 5. März 2015 gilt in Deutschland die Mietpreisbremse. Diese wurde durch das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – Miet-AnpG), das seit dem 1. Januar 2019 Wirkung entfaltet, noch einmal verschärft.

Die verlangte Miete darf in einem angespannten Wohnungsmarkt höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die jeweilige Landesregierung kann mit entsprechender Rechtsverordnung hierauf reagieren. Solche angespannten Wohnungsmärkte liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Preisen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Eine Ausnahme besteht bei Neubauten, hier ist die Anwendung der Mietpreisbremse ausgeschlossen. Neubauten sind Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt oder vermietet wurden. Dazu zählen auch Wohnungen, die zu diesem Zeitpunkt schon fertiggestellt, aber noch nicht vermietet waren oder anderweitig genutzt wurden. Die Ausnahme von der Mietpreisbremse greift allerdings nicht, wenn eine Wohnung bereits vor diesem Stichtag in irgendeiner Form genutzt worden ist.

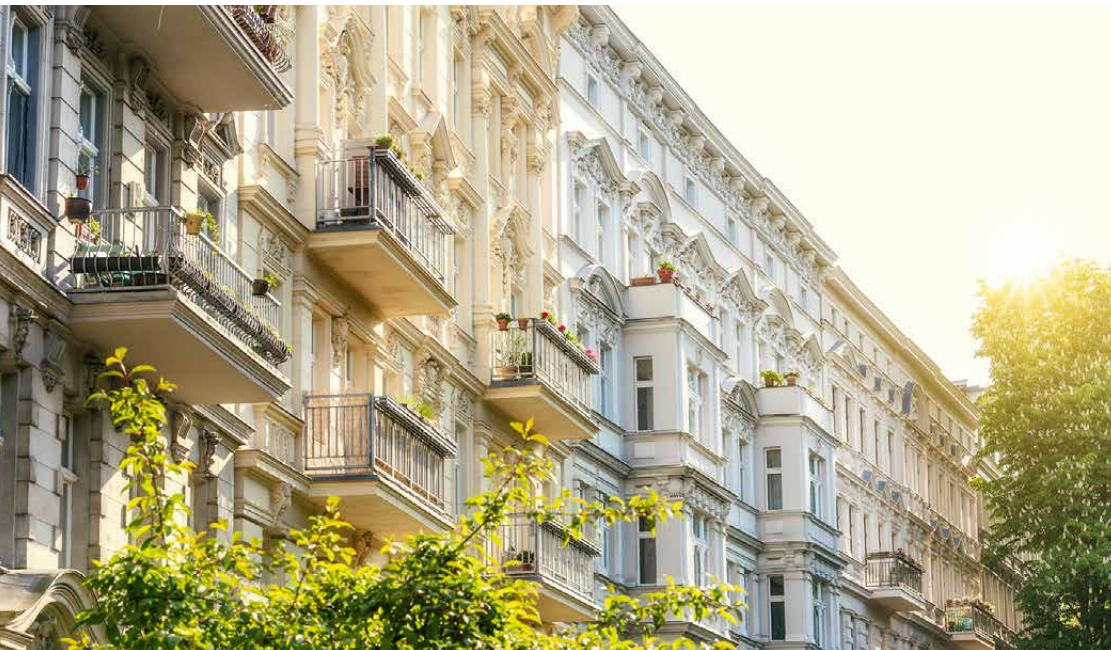
Auch bei einer umfassenden Modernisierung bzw. Sanierung unterliegt die erste Neuvermietung nach der Modernisierung nicht der Mietpreisbremse. Umfassend ist die Modernisierung, wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass es gerechtfertigt erscheint, dies mit einem Neubau gleichzusetzen. Hierzu sollte die Investition für die Sanierung etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Betrags erreichen. Es kommt darüber hinaus auch darauf an, dass die Wohnung in mehreren wesentlichen Bereichen (zum Beispiel Heizung, Sanitär, Fenster und energetische Beschaffenheit) verbessert worden ist.

Eine Ausnahme besteht auch dann, wenn die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete, höher als die nach der Mietpreisbremse höchstens zulässige Miete ist. In diesem Fall darf auch unter Berücksichtigung der Regelungen der Mietpreisbremse eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Unberücksichtigt bleiben jedoch Mieterhöhungen, die mit dem Vermieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.



WICHTIG

Will der Vermieter eine der vorgenannten Ausnahmen für sich geltend machen, muss er dem Mieter hierzu unaufgefordert vor Vertragsschluss in Textform Auskunft erteilen. Soweit der Vermieter die Auskunft nicht oder nicht formgemäß erteilt hat, kann er sich nicht auf die Ausnahme berufen. Bei bloßen Formfehlern kann der Vermieter die erhöhte Miete verlangen, sobald er die Auskunft wirksam nachgeholt hat. Hat der Vermieter die Auskunft nicht erteilt, tritt auch mit der nachgeholten Auskunft zunächst eine Sperrzeit von zwei Jahren ein. Hat der Mieter einen Verstoß gegen die zulässige Miethöhe in Textform gerügt, kann er überzahlte Miete vom Vermieter zurückfordern, soweit diese nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. Für Verträge, die ab dem 1. Januar 2019 vereinbart worden sind, genügt weitgehend eine einfache Rüge (das Erfordernis einer qualifizierten Rüge ist mit dem MietAnpG weitgehend weggefallen). Für vor dem 1. Januar 2019 geschlossene Verträge gilt jedoch weiterhin eine Pflicht des Mieters zur qualifizierten Rüge. Das heißt, der Mieter muss die konkreten Umstände mitteilen, auf denen die Beanstandung der Miete beruht.



ACHTUNG, AKTUELLE GESETZESÄNDERUNGEN UND -INITIATIVEN:

1. Verlängerung der Mietpreisbremse: Die derzeit geltende Mietpreisbremse sieht vor, dass die jeweilige Landesregierung eine entsprechende Verordnung für einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren bestimmen kann und diese bis spätestens 31. Dezember 2020 erlassen sein muss. Da viele Bundesländer bereits im Jahr 2015 von ihrem Ordnungsrecht Gebrauch gemacht haben, wäre der Zeitraum von fünf Jahren demnächst erreicht. Aufgrund des nachhaltigen Mietanstieges hat der Bundestag am 14. Februar 2020 die Verlängerung der Mietpreisbremse bis längstens 2025 beschlossen. Dieser Beschluss ist am 13. März 2020 vom Bundesrat bestätigt worden.
2. Verschärfung der Mietpreisbremse: Zeitgleich mit der Verlängerung der Mietpreisbremse hat der Bundestag beschlossen, das Potenzial der Mietpreisbremse besser auszuschöpfen und hierzu den Anspruch des Mieters auf Rückzahlung überzahlter Miete zu erweitern. Zwar bleibt das Rügeerfordernis für den Mieter bestehen. Sofern allerdings der Mieter den Verstoß innerhalb der ersten 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses rügt, kann er aber die gesamte bis dahin überzahlte Miete zurückfordern. Erfolgt die Rüge später als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses, bleibt es bei der zuvor geltenden Regelung. Dies gilt auch dann, wenn das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet ist. Auch die Verschärfung der Mietpreisbremse wurde vom Bundestag bestätigt.

3. Berliner Mietendeckel: Das Berliner Abgeordnetenhaus hat am 30. Januar 2020 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) beschlossen, das auch als sogenannter „Mietendeckel“ bekannt ist. Nachdem das Gesetz am 23. Februar 2020 in Kraft getreten ist, ist bei Neuvermietungen die „Mietentabelle“ zu beachten. Diese legt fest, wie hoch die Nettokaltmiete in Abhängigkeit von Alter und Ausstattung einer Wohnung bei einer Wiedervermietung sein darf. Die Obergrenze kann sich bei einer Modernisierung maximal um 1 Euro/m² erhöhen. Bei Senkung überhöhter Mieten in bestehenden Mietverhältnissen sind die wohnlageabhängigen Ab- bzw. Zuschläge und ein pauschaler Aufschlag von 20 % zu berücksichtigen. Darüber hinaus darf der zu zahlende Mietzins für Wohnungen den am Stichtag – und damit dem 18. Juni 2019 – vereinbarten Mietzins weitestgehend nicht mehr überschreiten (sog. Mietenstopp). Bei Bestandsmietverträgen ist darüber hinaus ein Mietzins, der mehr als 20 % über der maßgeblichen Mietobergrenze gemäß Mietentabelle liegt, unzulässig. Auch für Modernisierungsmieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen gelten enge Grenzen.

Die CDU-CSU-Fraktion und die FDP-Fraktion im Bundestag haben angekündigt, gegen das Berliner Gesetz Normenkontrollklage beim Bundesverfassungsgericht zu erheben. Problematisch ist aus Sicht der Kritiker, dass die Zuständigkeit des Bundesgesetzgebers für das Mietpreisrecht verletzt sein könnte. Auch sehen kritische Stimmen einen Rückgang von Anreizen zu Investitionen (in Neubauten und in Modernisierungen der Mietsache) in der Hauptstadt, was die Wohnungsknappheit befördern könnte, anstatt ihr entgegenzuwirken. Vor diesem Hintergrund bleibt abzuwarten, wie das Bundesverfassungsgericht entscheiden wird. Nicht unerwähnt bleiben sollte an dieser Stelle darüber hinaus die Tatsache, dass einige Amtsgerichte die Zulässigkeit des Mietendeckels unterschiedlich bewerten.







4

Die Betriebskosten

Hier sind verschiedene Begriffe zu unterscheiden. Die Betriebskosten hat der Vermieter jährlich abzurechnen. Sind **Betriebskostenvorauszahlungen** vereinbart, muss der Vermieter zu viel gezahltes Geld seinem Mieter zurückerstatten, zu wenig gezahltes kann er von ihm nachfordern. Der Mieter zahlt nur für den tatsächlichen Verbrauch. Die Vertragsparteien können nach einer Abrechnung die monatlichen Abschläge durch Erklärung in Textform bei Bedarf anpassen.

Ist eine **Betriebskostenpauschale** vereinbart, zahlt der Mieter einen festen Betrag unabhängig von seinem tatsächlichen Verbrauch. Von Ausnahmen abgesehen können jedoch die Kosten für den Verbrauch von Heizenergie und Warmwasser nicht pauschaliert werden. Bei einer vereinbarten Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

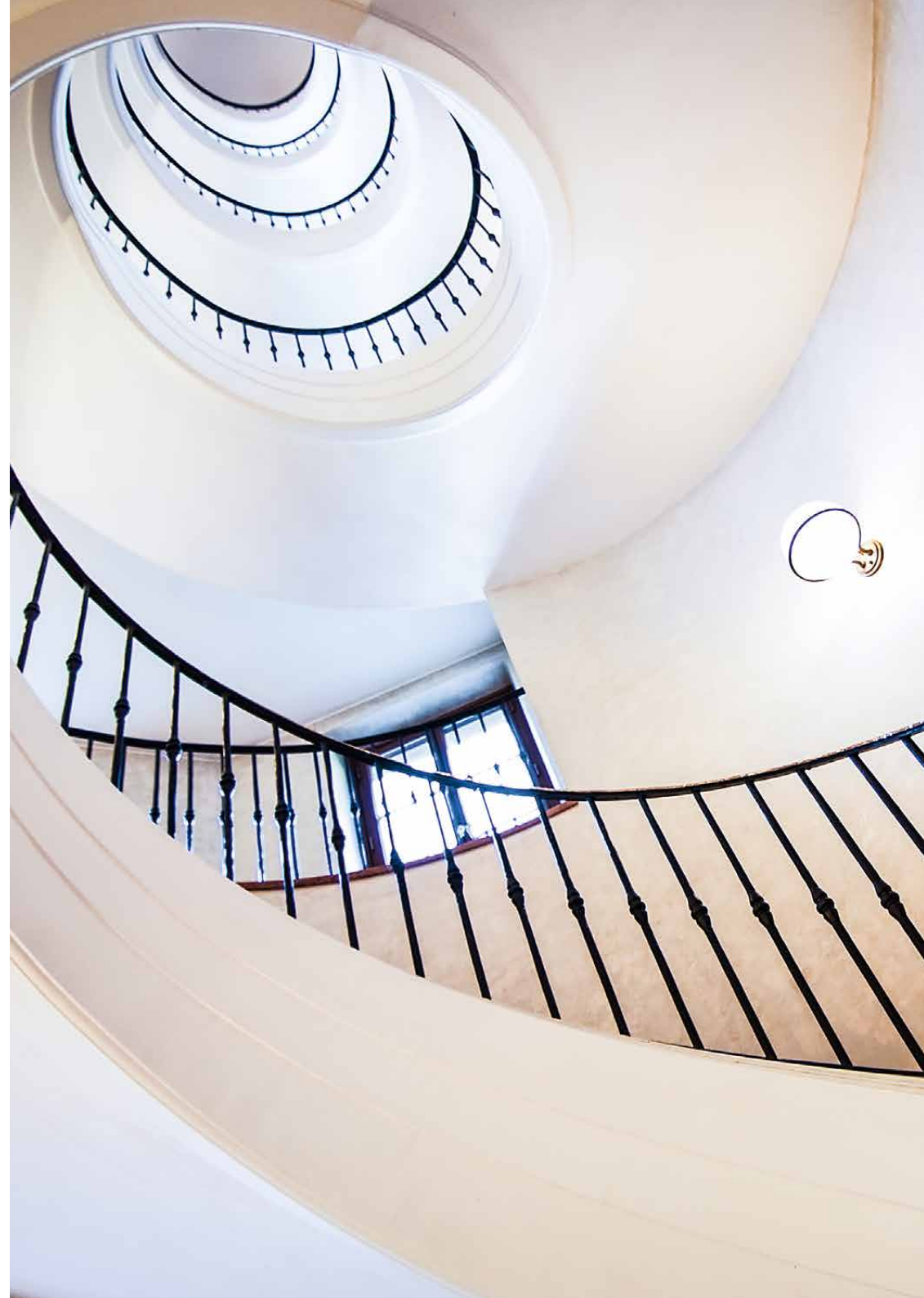
Schönheitsreparaturen

5

Der Mieter übernimmt im Mietvertrag häufig die Ausführung von Schönheitsreparaturen. Soweit im Mietvertrag nicht näher präzisiert, ist hierunter das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken sowie das Streichen der Türen, Fenster, Heizkörper und Installationsrohre zu verstehen. Diese Pflichten bestehen nur, soweit sie ausdrücklich vereinbart sind. Ihre Erfüllung kann nicht allein aufgrund von Gewohnheitsrecht oder Verkehrssitte verlangt werden. Die Rechtsprechung hat bisher die schlichte Regelung, dass der Mieter die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt, als ausreichend angesehen. Vorzuziehen, weil präziser, ist die Klausel: „Die Schönheitsreparaturen sind bei Bedarf vom Mieter auszuführen.“ Starre Fristen bzgl. der Schönheitsreparaturen sind unwirksam. Allerdings ist die Formulierung „Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in folgenden Zeiträumen erforderlich sein“ zulässig.

Beendigung des Mietverhältnisses

Ein unbefristeter Mietvertrag kann durch den Mieter unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen grundsätzlich gekündigt werden. Die Parteien können jedoch im Mietvertrag vereinbaren, dass sie auf ihr Recht zur Kündigung maximal innerhalb der ersten vier Mietjahre verzichten. Weiter ist eine außerordentliche Kündigung stets möglich, sofern entsprechende Gründe vorliegen. Der Vermieter kann das Mietverhältnis nur ordentlich kündigen, sofern hierfür ein berechtigtes Interesse vorliegt. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn (a) der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt, (b) der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt (Eigenbedarf) oder (c) der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Der Vermieter muss den jeweiligen Kündigungsgrund im Kündigungsschreiben mitteilen und in einem etwaigen späteren Gerichtsverfahren darlegen.



7 Eine Übersicht unserer Immobiliendienstleistungen



WOHNINVESTMENT

Ob Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser, Projektentwicklungen, Wohnanlagen oder nationale Wohnportfolios – wir beraten Sie gerne durch umfassende Markt-, Standort- und Objektanalysen und unterstützen Sie deutschlandweit beim An- oder Verkauf von Wohnimmobilien mit Erfahrung und Weitsicht.



INDUSTRIE & LOGISTIK

Ob Sie als Projektentwickler auf der Suche nach einem Partner sind, der Sie von der Grundstückssuche bis hin zur Bewertung Ihrer Immobilie begleitet, oder ob Sie als Unternehmen die optimale Industrie- und Logistikimmobilie mieten oder kaufen möchten – wir beraten Sie umfassend in allen Phasen Ihres Vorhabens. Lokal, national und global.



CAPITAL MARKETS

Mit umfassenden Marktkennntnissen berät unser international vernetztes Team Sie beim An- und Verkauf von gewerblichen Großobjekten und bei Portfoliotransaktionen. Wir koordinieren die technische und juristische Due Diligence und unterstützen Sie bei der Einrichtung von physischen oder virtuellen Datenräumen.



GRUNDSTÜCK

Das passende Grundstück ist die Basis für jede Unternehmensvision und entscheidender Bestandteil Ihrer Investmentstrategie. Mit unserer transparenten und fundierten Beratung halten Sie Ihr Risiko gering und behalten den Überblick. Wir erreichen für Sie den optimalen Kaufpreis und erzielen den maximalen Wert für Ihr Grundstück.



HOTEL

Wir beraten Investoren, Eigentümer, Hotelkonzerne und -betreiber sowie Projektentwickler bei der Standortwahl, der Festlegung des Betriebskonzepts und der Markenstrategie und dem gesamten Verkaufsprozess. Unsere Berater verfügen über hervorragende Kontakte zu Hotelkonzernen und Investoren, genaue Marktkennntnisse sowie Zugang zu Grundstücken und Hotelimmobilien.



BÜRO

Ob Sie ein neues Zuhause für Ihr Unternehmen suchen oder auf der Suche nach einer nachhaltigen Investition sind: Unsere lokale und internationale Expertise ermöglicht es uns, genau die Immobilien zu finden, die Ihrem Anforderungsprofil entsprechen. Wir bieten zudem wertvolle Services wie Workplace Consulting oder Portfoliobewertung.



RETAIL

Ob Fachmarktzentren, Shoppingcenter, Einzelhandels- oder individuelle Ladenflächen – profitieren Sie im Bereich Einzelhandel von unserer detaillierten Marktkennntnis. Wir kennen die Anforderungen Ihrer potenziellen Zielgruppen, Entscheidungsträger namhafter Einzelhändler, Investoren, Architekten, Verwalter und lokale Behörden.



RESEARCH

In unserem professionellen Researchbereich können wir Trends und Entwicklungen auf den Immobilienmärkten frühzeitig erkennen und systematisch analysieren. Wir arbeiten das jeweilige Marktgeschehen transparent und kundenorientiert auf, damit Sie fundierte Entscheidungen treffen können.



LAND UND FORST

Wir vermitteln Forst- und Agrarimmobilien und Eigenjagden im In- und Ausland. Unser Team besteht aus erfahrenen Land- und Forstwirten, die alle relevanten Dienstleistungen von der Bewertung bis hin zu einem professionellen Asset Management anbieten können. Dabei profitieren Sie von unserem internationalen Netzwerk und weltweiter Deal-Erfahrung.

Lokale Kompetenz weltweit



- › 68 Länder
- › 3,1 Mrd. Euro Umsatz
- › mehr als 18 000 Mitarbeiter
- › Verwaltung von 186 Mio. m² Fläche
- › 70 000 Transaktionen (Verkauf/Vermietung)
- › 115 Mrd. Euro Transaktionsvolumen

Erfahren Sie mehr über uns auf www.colliers.de

Colliers International Residential GmbH
Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt am Main

Telefon +49 69 247575576 | www.colliers.de

