



Immoportal.com

CHECKLISTE - Mietvertrag

Wichtige Punkte für die Vermietung von Sondereigentum (Eigentumswohnung)

Einwilligung in die Vermietung

Besteht zwischen den Wohnungseigentümern eine Vereinbarung, wonach die Vermietung gegebenenfalls sogar der Einwilligung eines Verwalters bedarf?

- Bedarf es einer Einwilligung, ist diese Einwilligung zwingend vor Abschluss des Mietvertrages einzuholen.
- Es ist eventuell sogar der Fall, dass der Staat seine Einwilligung abgeben muss.

Berechtigung zur Vermietung

Sind Wohnungseigentümer überhaupt berechtigt, ihr Sondereigentum zu vermieten?

- Ist ein Wohnungseigentümer gemäß Vertrag berechtigt, fremdes Sondereigentum zu vermieten oder stehen die zu vermietenden Räume im Sondereigentum des Wohnungseigentümers, der vermieten möchte?
- Wird eventuell gemeinschaftliches Eigentum (mit-) vermietet? Wenn ja, ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang ein vermietender Wohnungseigentümer berechtigt wäre, das gemeinschaftliche Eigentum (mit) zu gebrauchen. Diesen ist einem Mieter nur dann einzuräumen, steht er dem Wohnungseigentümer selbst auch zu. Für Flächen, an denen ein anderer Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht hat, kann keinem Mieter beispielsweise ein Gebrauchsrecht eingeräumt werden. Eine solche Fläche dürfte selbst vom Vermieter nicht (mit-) gebraucht werden.
- Bestehen, wie zuletzt häufiger, behördliche oder gesetzliche Vermietungsverbote?
- Steht ein von Wohnungseigentümern wirksam bestimmtes Vermietungsverbot der geplanten Vermietung von Räumen und/oder Flächen entgegen?

Immoportal.com Verlags GmbH, www.immoportal.com, info@immoportal.com





Immoportal.com

- Besteht für Räume und/oder Flächen, wie beispielsweise einer Garten- oder Terrassenfläche ein Sondernutzungsrecht des Wohnungseigentümers, der vermieten will oder ist dieser Wohnungseigentümer vertraglich berechtigt, fremdes Sondernutzungsrecht zu vermieten? Dies betrifft neben Räumen und Flächen auch Stellplätze.

Hausordnung der Wohnungseigentümer

Wurde von den Wohnungseigentümern eine Hausordnung vereinbart oder beschlossen?

- Wenn ja, sollten mit Mietern keine von dieser Hausordnung abweichenden Regelungen vereinbart werden. In diesem Zusammenhang sei vor allem vor Formularen gewarnt.
- Wurde durch die Wohnungseigentümer hingegen keine Hausordnung vereinbart oder beschlossen, kann der vermietende Wohnungseigentümer frei entscheiden. Allerdings darf er keinen Gebrauch erlauben, der ihm durch die anderen Bestimmungen untersagt wäre.

Gebrauchsregelungen der Wohnungseigentümer

Haben sich die Wohnungseigentümer Gebrauchsregeln auferlegt? Wenn ja, sollten Mietern kein Gebrauch gestattet werden, der für die Wohnungseigentümer nicht auch besteht. Folgende Fragen gilt es daher, vor Abschluss eines Mietvertrages zu klären:

- Stehen die zu vermietenden Räume in Teil- und/oder Wohnungseigentum? Teileigentum darf nur zu gewerblichen Zwecken, Wohnungseigentum nur zu Wohnzwecken vermietet werden.
- Stehen mögliche Verfügungen oder Gesetze dem anvisierten Gebrauch der Mietsache entgegen? Möglicherweise ist durch solche Verfügungen oder Gesetze eine Vermietung an Feriengäste unzulässig.



Immoportal.com

- Darf ein Teileigentum aufgrund der durch die Wohnungseigentümer geschlossenen Benutzungsvereinbarung oder einem geschlossenen Benutzungsbeschluss, lediglich als Laden gebraucht werden? Legen die Beschlüsse fest, dass auf Balkonen keine nasse Wäsche aufgehangen werden darf, welche Tiere gehalten werden dürfen und/oder dass Ruhezeiten einzuhalten sind? Mietverträge dürfen von solchen Regelungen nicht abweichen.

Umlage der Betriebskosten auf Mieter

- Ist ein Sondereigentum vermietet und haben die Vertragsparteien (Wohnungseigentümer & Mieter) nichts Gegenteiliges vereinbart, werden Betriebskosten nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern geltenden Maßstab umzulegen. Nach der Wohnfläche ist umzulegen, sollte der Maßstab billigem Ermessen widersprechen.
- Dass der Mieter die Betriebskosten trägt, wird meist von Mietvertragsparteien vereinbart. Hierbei ist darauf zu achten, dass der mietvertraglich vorgesehene mit dem Abrechnungszeitraum der Wohnungseigentumsanlage übereinstimmt.

Störungen durch Mieter

Macht ein Mieter eventuell von der Mietsache einen Gebrauch, der anderen Wohnungseigentümern zu einem vermeidbaren Nachteil wird?

- Wenn dem so ist, sollte entweder im Mietvertrag klargestellt werden, welcher Gebrauch wohnungseigentumsrechtlich als nachteilige Störung gilt und zu unterlassen ist und für welches Gebrauchsverhalten der Vermieter wohnungseigentumsrechtlich einzustehen hat. Die andere Möglichkeit wäre natürlich, überhaupt nicht an diesen Mieter zu vermieten.