

Neuvermietung – was ist zu tun?

RECHTSANWALT JÖRG LUDWIG, HATTINGEN *

VORTRAG IM RAHMEN DER JAHRESHAUPTVERSAMMLUNG DES HAUS-, WOHNUNGS- UND GRUNDEIGENTÜMERVEREINS SPROCKHÖVEL AM 18.04.2007

Diese Frage stellt sich schon an dem Tag, an dem ein Mieter kündigt. An diesem Tag steht fest, dass eine Wohnung frei wird. Es stellen sich zahlreiche Fragen:

- Wo bekomme ich einen neuen Mieter her?
- Zu welchem Preis soll ich die Wohnung vermieten?
- Wer renoviert die Wohnung?
- Wird der zukünftige Mieter genügend Geld haben, um die Wohnung zu zahlen?
- Wo bekomme ich ein Mietvertragsformular?
- Was muss ich sonst noch beachten?
- und, und, und ...

Ich möchte versuchen, die Fragen zu ordnen und Ihnen Antworten zu geben:

I. Wohnung

1. Die allererste Frage die sich stellt, ist ab wann die Wohnung vermietet werden soll. Aus wirtschaftlicher Sicht wäre es wünschenswert, wenn der neue Mieter unmittelbar nach Ende des alten Mietverhältnisses in die Wohnung einzieht. So würden Leerstände vermieden. Aus rechtlicher Sicht ist dies nicht ganz ungefährlich. Wenn Ihr alter Mieter beispielsweise

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

zum 30.4.2012 gekündigt hat, könnten Sie theoretisch die Wohnung ab dem 1.5.2012 anderweitig vermieten. Jedoch stellt sich die Frage, was Sie tun, wenn der alte Mieter nicht rechtzeitig auszieht oder die Wohnung nicht vollständig räumt. Sie ständen dann vor dem Dilemma, dass Sie dem neuen Mieter die Wohnung nicht übergeben könnten. Ähnliche Probleme stellen sich, wenn der alte Mieter Schäden in der Wohnung hinterlassen hat, die noch nicht behoben sind. Deshalb kann es empfehlenswert sein, einen Leerstand von etwa 1 Monat einzukalkulieren, um entsprechend reagieren zu können. Innerhalb dieses Monats könnten beispielsweise Schäden beseitigt oder über die endgültige Räumung mit dem alten Mieter verhandelt sein. Eine Räumungsklage wird in dieser Zeit selbstverständlich nicht durchgeführt werden können. Hier müssen Sie mit erheblich längeren Laufzeiten rechnen.

Wenn Sie dem neuen Mieter die Wohnung nicht übergeben können, weil der alte Mieter sie nicht geräumt hat, machen Sie sich dem neuen Mieter gegenüber schadenersatzpflichtig. Ggf. kann er auf Ihre Kosten die Möbel in einer Spedition unterstellen und im Hotel nächtigen. Er kann ggf. auch eine andere Wohnung für die Zeit anmieten, in der er Ihre Wohnung nicht nutzen kann. Ggf. kann er auch das Mietverhältnis fristlos kündigen, da Sie ihm den Gebrauch der Mietsache nicht gewähren. Dies ist in § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB als Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung genannt.

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45225 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

Deswegen ist es in jedem Falle ratsam, einen Leerstand einzukalkulieren.

2. Bedauerlicherweise hat der Bundesgerichtshof in den letzten Jahren zahlreiche Entscheidungen zu der Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln in Mietverträgen gefällt. Diese Entscheidungen ergingen fast durchweg zum Nachteil der Vermieter. Im Ergebnis ist es jetzt wohl so, dass zahlreiche Klauseln in den Mietverträgen über die Schönheitsreparaturen unwirksam sind. Deswegen kann es sein, dass der alte Mieter Schönheitsreparaturen nicht ausführt, insbesondere auf eine Endrenovierung vollständig verzichtet. Ggf. wäre dies sogar berechtigt, sodass Sie als Vermieter vor einer „verwohnten“ Wohnung stehen. Sie müssen dann entscheiden, ob Sie die Wohnung selbst renovieren wollen, oder dies dem neuen Mieter überlassen. Hier streitet die „Marketingabteilung“ mit der „Rechtsabteilung“. Natürlich ist es so, dass eine frisch renovierte Wohnung sich leichter vermieten lässt als eine unrenovierte. Auf der anderen Seite ist es aber so, dass die Renovierung für Sie mit Kosten und Aufwand verbunden ist. Der neue Mieter wird beim Einzug die Wohnung sicherlich ordentlich renovieren, da er in der Wohnung wohnen möchte. Da „Endrenovierungsklauseln“ nach den Entscheidungen des BGH in den meisten Fällen unwirksam sind, wird es schwer fallen, dem neuen Mieter die Endrenovierung aufzugeben. Wenn er eine unrenovierte Wohnung übernimmt, kann er auch eine

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

unrenovierte Wohnung übergeben, ohne dass Ihnen Schaden entstünde. Im Übrigen kann der neue Mieter die Wohnung dann beim Einzug so gestalten, wie er es möchte. Letztlich müssen Sie selbst entscheiden, wie Sie sich verhalten wollen. Beide Varianten haben ihre Vorzüge, jedoch auch ihre Nachteile.

3. Die nächste Frage die sich stellt, ist die nach der Miethöhe. Zu welchem Preis können Sie die Wohnung vermieten. Begrenzt wird die Miethöhe durch 2 Faktoren, einen rechtlichen und einen wirtschaftlichen. Rechtlich wird die Miete begrenzt durch den Mietspiegel. Auch wenn es derzeit keinen aktuellen Mietspiegel für die Stadt Sprockhövel gibt, so ist der alte Mietspiegel noch anzuwenden. Er dient als Vergleichsmaßstab. Ich kann nicht empfehlen, höhere Mieten zu verlangen, als in dem „alten“ Mietspiegel ausgeworfen sind. Wenn Sie die ortsübliche Vergleichsmiete um 20 % oder mehr überschreiten, machen Sie sich wegen Mietwuchers strafbar. Auf der anderen Seite wird die Miethöhe durch den Markt begrenzt. Wenn die von Ihnen zu vermietende Wohnung erheblich teurer ist als Vergleichwohnungen auf dem Markt, werden Sie wenig oder keine Mietinteressenten finden. Hier können Sie mit den besonderen Ausstattungsmerkmalen Ihrer Wohnung werben. Ein Südbalkon wirkt sich sicherlich positiv aus. Im Ergebnis wird Ihnen nichts anderes übrig bleiben als den Wert Ihrer Wohnung auszuprobieren.

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

4. Sicherlich wissen Sie, dass Sie bei Neuvermietung den Energieausweis vorlegen müssen. Gem. § 16 Abs. 2 der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden muss der Vermieter den Energieausweis zugänglich machen, spätestens jedoch dann, wenn der potenzielle Mieter dies verlangt. Ein Verstoß gegen die Vorschrift wird mit Ordnungsgeld geahndet.

II. Mieterauswahl

Die nächste Frage die sich stellt, ist, wie Sie einen geeigneten Mieter finden und wenn Sie einen Kandidaten gefunden haben, wie Sie prüfen können, ob er „in Ordnung ist“. Ob Sie einen Makler beauftragen, Ihre Wohnung im Internet oder in der Zeitung präsentieren, ist letztlich Geschmackssache. Jede dieser Methoden hat Für und Wider. Wichtig für Sie ist aber doch herauszufinden, ob der potentielle Mieter, der sich auf die Anzeige vorstellt oder vom Makler präsentiert wird, zu Ihnen passt und ob er auch zahlungswillig und zahlungsfähig ist.

1. Ich empfehle auf jeden Fall, vom Mieter eine sogenannte Selbstauskunft zu verlangen. Ein entsprechendes Formular erhalten Sie in unserer Geschäftsstelle oder in unseren Beratungsstunden. Bitte lassen Sie dieses Formular von dem potentiellen Mieter ausfüllen. Sollte der Mieter in diesem Formular falsche Angaben gemacht haben, können Sie den

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45225 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten. Dies kann insbesondere dann hilfreich sein, wenn andere Kündigungsgründe nicht vorliegen. Einen wirklichen Schutz bietet die Mieterselbstauskunft jedoch nicht.

2. Der Landesverband Hagen bietet eine Bonitätsauskunft über eine Wirtschaftsauskunftei an. Dieser Dienst ist kostenpflichtig. Zweifelhaft ist jedoch häufig der Wert der Daten, die die Auskunftei hat. Auskunfteien haben über Wirtschaftsunternehmen häufig recht zuverlässige Daten, jedoch kaum von Privatpersonen. Verzeichnet sind jedoch die Personen, die extrem negativ aufgefallen sind. Insbesondere die, die die eidesstattliche Versicherung abgegeben haben oder über deren Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet wurde. Die „ganz faulen Kartoffeln“ können Sie aussortieren. Nicht aussortieren können Sie nach meinem Dafürhalten diejenigen, die bislang noch nicht aufgefallen sind.
3. Vom Mieter könnten Sie verlangen, dass er Ihnen eine Selbstauskunft der Schufa beibringt. Ob der Mieter hierzu bereit ist, ist mehr als fraglich. Ich kann mir gut vorstellen, dass Mieter vor dem Hintergrund einer solchen Anfrage davon Abstand nehmen, ein Mietverhältnis zu begründen. Viele Mieter werden Ihnen deswegen möglicherweise „abspringen“, weil sie nicht bereit sind, so private Daten zu offenbaren.

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

4. Was ich auf jeden Fall empfehle, ist beim ehemaligen Vermieter telefonisch nachzufragen. Ob Sie dort eine verlässliche Auskunft erhalten, können Sie nicht vorhersehen. Jedenfalls ist es häufig so, dass der ehemalige Vermieter durchaus auskunftsbereit ist. Deswegen sollten Sie diesen Weg auf jeden Fall versuchen. Auch im Internet sollten Sie recherchieren. In jedem Fall sollten Sie unter „insovenzen-nrw.de“ abfragen, ob über das Vermögen des Bewerbers ein Insolvenzverfahren anhängig ist. Auch Facebook kann Ihnen helfen, Informationen zu finden. Letztlich ist hier Ihre Phantasie und Ihre Initiative gefordert.

5. Wenn sie einen Mieter nicht nehmen möchten, nennen Sie keinesfalls Gründe. Nach dem Antidiskriminierungsgesetz darf niemand wegen seiner Rasse, seiner ethnischen Herkunft, seines Geschlechts oder seiner Religion, oder wegen einer Behinderung seines Alters oder seiner sexuellen Identität benachteiligt werden. Wenn Sie dem abgelehnten Bewerber konnten nennen, die unter die oben genannten Kategorien fallen, können Sie sich schadenersatzpflichtig machen. Dieses Risiko können Sie sehr einfach dadurch vermeiden, dass sie einem abgelehnten Bewerber überhaupt keine Gründe für die Ablehnung nennen. Dann kann Ihnen nichts passieren.

Ob es Ihnen mit diesen Mitteln gelingt, einen guten und solventen Mieter zu finden, kann ich nicht versprechen.

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

Jedenfalls sollten Sie so eine Chance haben, Mietnomaden und die Strolche auszusortieren, die von vornherein ungeeignet als Mieter sind. Ich möchte noch einmal betonen, dass es einen 100 %-igen Schutz für Sie nicht gibt. Gleichwohl sollten Sie alles versuchen, Ihr Risiko zu vermindern.

III. Mietvertrag

1. Wenn Sie denn nun einen Mieter gefunden haben, empfehle ich dringend einen schriftlichen Mietvertrag zu schließen. Zwar ist es nicht gesetzlich vorgeschrieben, jedoch für Sie außerordentlich wichtig, dass der Mietvertrag schriftlich fixiert wird. Bitte verwenden Sie ausschließlich Mietverträge vom Haus und Grund. Sie bekommen sie entweder in unserer Geschäftsstelle bei Herrn oder Frau Niedersteberg oder in den Beratungsstunden. Verwenden Sie auf gar keinen Fall irgendwelche Mietvertragsformulare, die Ihnen der Mieter vorlegt oder Exemplare aus dem Internet. Ich hatte letztsens einen Fall, bei dem ein Vermieter ein Mietvertragsformular aus der Schweiz verwandt hat. Zwar war der Mietvertrag in deutscher Sprache, jedoch nach schweizer Mietrecht. Im Ergebnis waren nahezu sämtliche Regelungen in dem Mietvertrag unwirksam, da sie gegen deutsches Recht verstießen. Sie können den Mietverträgen aus dem Internet nicht ansehen, ob sie inhaltlich richtig sind. Insbesondere

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

wissen Sie nicht, ob sie vermietet- oder mieterfreundlich sind. Deswegen verwenden Sie bitte ausschließlich die Mietverträge vom Haus und Grund. Bitte füllen Sie die Mietverträge vollständig aus. Bitte nehmen Sie insbesondere auch das Geburtsdatum des Mieters auf. In Deutschland werden Personen nach Namen und Geburtsdatum in öffentlichen Registern katalogisiert, sodass Sie Personen nur dann wiederfinden können, wenn Sie auch deren Geburtsdatum kennen. An dem Tag, an dem Sie den Mietvertrag schließen, ist es in der Regel so, dass Sie sich mit den Mietern noch gut verstehen. Er wird dann gern bereit sein, Ihnen die erforderlichen Angaben zu machen. Im laufenden Mietverhältnis kann sich dies ändern. Für den Fall, dass der Mieter die Wohnung fluchtartig verlässt und eine neue Anschrift nicht mitteilt, haben Sie, wenn Sie das Geburtsdatum kennen, zumindest die Möglichkeit, ihn in öffentlichen Registern zu finden.

2. Bitte füllen Sie auch die Sparte mit den Betriebskosten vollständig aus. Bitte tragen Sie den Verteilerschlüssel je Betriebskostenart und die erwarteten Kosten je Betriebskostenart ein. Gerade die Angabe des Verteilerschlüssels wird häufig vergessen. Wenn Sie nichts eintragen, gilt Kraft Gesetzes der Verteilerschlüssel m^2 . Dies gilt dann für alle Betriebskostenpositionen, sodass Sie unter Umständen „ungerecht“ abrechnen. Einseitig ändern können Sie den Mietvertrag nicht mehr, sodass Sie auf alle Zeit daran gebunden sind. Deswegen ist hier

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

besonders wichtig, sorgfältig zu arbeiten. Bitte tragen Sie die Betriebskosten der Höhe nach richtig und zutreffend ein. Sie können sich dabei zum einen an dem Energieausweis orientieren, zum anderen an den Betriebskostenabrechnungen der vorhergehenden Mieter. Wenn Sie die Betriebskosten deutlich zu gering angeben, eröffnen Sie dem Mieter unter Umständen die Möglichkeit, den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung anzufechten. Sie haben ihn dann über die tatsächliche Höhe der Betriebskosten getäuscht. Dies sollten Sie dringend unterlassen.

Bitte vermeiden Sie es weiter, das Wort Betriebskostenvorauszahlung durch andere Vokabeln zu umschreiben. Wenn Sie jährlich über die Betriebskosten abrechnen wollen, müssen Sie die Betriebskostenvorauszahlungen auch als solche bezeichnen. Alle anderen Bezeichnungen wie Pauschalen oder ähnliches führen dazu, dass Sie über die Betriebskosten gerade nicht abrechnen können. Bitte ändern Sie den Vordruck an dieser Stelle nicht ab.

Wenn Sie sich nicht sicher sind, ob Sie den Mietvertrag richtig ausgefüllt haben, kommen Sie bitte in die Beratungsstunde. Wir helfen Ihnen dort gern. Bitte kommen Sie aber, bevor Sie den Mietvertrag unterschreiben und bevor der Mieter ihn unterschreibt. Nachträglich können Sie den Mietvertrag nicht mehr ändern.

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

3. Wir hatten eingangs schon über die Schönheitsreparaturen gesprochen. Bitte ändern Sie den vorgegebenen Passus im Mietvertrag nicht ab. Bitte treffen Sie auch unter „Sonstiges“ keine zusätzlichen oder abweichenden Vereinbarungen. Wenn Sie solche Vereinbarungen wünschen, sollten Sie den § im Mietvertrag, der sich mit Schönheitsreparaturen befasst, vollständig streichen und eine eigene handschriftliche Regelung dazu finden. Bitte lassen Sie sich hier zuvor aber beraten, da der Bundesgerichtshof zahlreichen Klauseln für unwirksam hält. Im Ergebnis empfehle ich eher, entweder die vorgegebenen Klauseln zu erhalten oder aber in der Beratung eine gesonderte Regelung zu finden.
4. Wenn Sie zusätzlich zur Wohnung weitere Flächen oder Garagen oder ähnliches mitvermieten wollen, nehmen Sie dies bitte dringend in den Mietvertrag mit auf. Es ist weder sinnvoll noch erforderlich, dass Sie für eine Garage einen separaten Mietvertrag schließen. Wenn die Garage im Zusammenhang mit der Wohnung mitvermietet wird und die Garage in unmittelbarer Nähe zur Wohnung liegt, gehen die Gerichte davon aus, dass es sich um ein einheitliches Mietverhältnis handelt, das nicht teilweise gekündigt werden kann. Dies gilt selbst dann, wenn Garage und Wohnraum im Mietverhältnis an verschiedenen Tagen und in verschiedenen Formularen geschlossen wurden. Anders verhält es sich nur, wenn Sie eine Garage vermieten, die nicht im Zusammenhang mit

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG

RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

einer Wohnung steht. Dann müssen Sie in jedem Fall einen separaten Garagenmietvertrag schließen.

Wenn Sie Gartennutzung oder Gartenpflege vereinbaren wollen, müssen Sie auch dies in dem Mietvertrag mit aufnehmen. Auch hier empfehle ich Ihnen, vorher unsere Beratung aufzusuchen, damit wir Einzelheiten besprechen können.

5. Ganz wichtig und damit komme ich auch gleich zum Schluss: Vereinbaren Sie unbedingt mit Ihrem Mieter, dass er eine Kautionszahlung zahlt. Die Höchstsumme der Kautionszahlung sind 3 Netto-Kaltmieten. Der Mieter ist berechtigt, die Kautionszahlung in 3 gleich hohen Monatsraten zu zahlen. Die 1. Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Sie müssen als Vermieter die Kautionszahlung von Ihrem Vermögen getrennt halten. Wenn Sie die Kautionszahlung als Geldsumme erhalten, müssen Sie mit einem üblichen Zinssatz für 3-monatige Spareinlagen die Kautionszahlung anlegen. Selbstverständlich können Sie eine andere Art der Anlage mit Ihrem Mieter vereinbaren. Bitte stellen Sie das Konto auf gar keinen Fall auf den Namen des Mieters aus. Sie haben sonst im Zweifel große Schwierigkeiten, an die Kautionszahlung zu gelangen. Bitte nennen Sie das Konto, das auf Ihren Namen läuft, Kautionskonto Meier Müller Schulze. So haben Sie wenigstens die Summe von 3 Monaten als Sicherheit, wenn sich der Mieter doch als zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig herausstellt oder wenn er die Wohnung verwüstet hinterlässt.

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de

ROHS WENNER HENDRIKS ERLEY LUDWIG
RECHTSANWÄLTE NOTARE FACHANWÄLTE

Bitte suchen Sie in allen Zweifelsfällen unsere
Beratungsstunde oder eines unserer Büros in Hattingen
und Essen auf.

Wir helfen Ihnen selbstverständlich gern.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

* DER VERFASSER IST PARTNER IN DER RECHTSANWALTSOZIOZETÄT DR. ROHS & PARTNER IN HATTINGEN UND
2. VORSITZENDER DES HAUS-, WOHNUNGS- UND GRUNDEIGENTÜMERVEREINS SPROCKHÖVEL.

BÜRO HATTINGEN:

BAHNHOFSTRASSE 31 · 45525 HATTINGEN · ☎ FON: 02324.9366-0 · 📠 FAX: 02324.9366-99

BÜRO ESSEN:

PRINZ-FRIEDRICH-STRASSE 28 D · 45257 ESSEN · ☎ FON: 0201.436199-0 · 📠 FAX: 0201.436199-90

INTERNET: www.rohs-anwaelte.de · E-MAIL: ludwig@rohs-anwaelte.de