

Herzlich Willkommen zum



# Wohnung kaufen & vermieten

Fakten, Fallstricke und Praxistipps



**KAPPHAN + PARTNER**

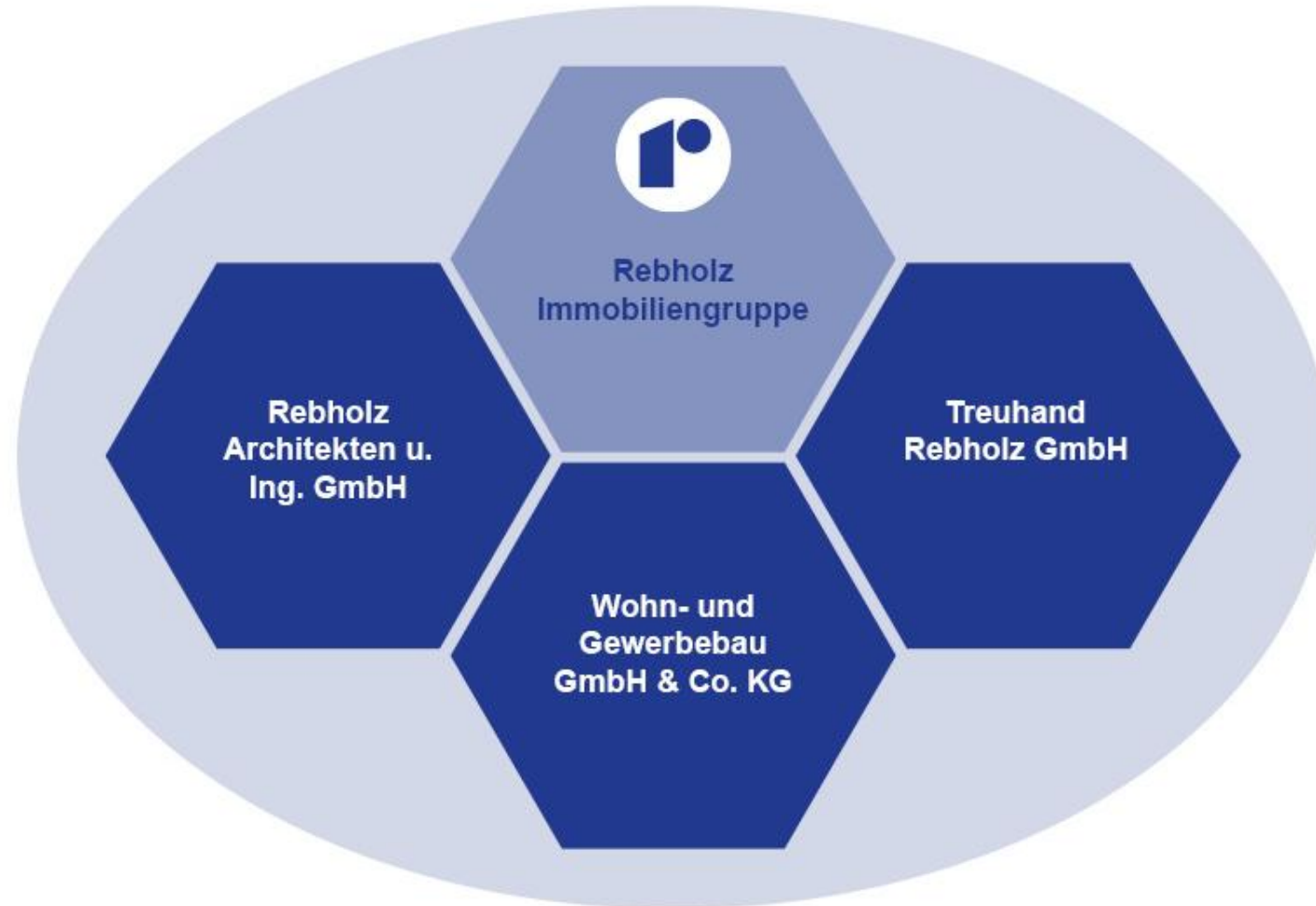
Wirtschaftsprüfer • Steuerberater • Rechtsanwalt



Rebholz  
Immobiliengruppe



KAPPHAN + PARTNER  
Wirtschaftsprüfer · Steuerberater · Rechtsanwalt



Zehntstr. 1  
78073 Bad Dürkheim

Tel. 07726 9210-0  
info@rebholz.de

[www.rebholz.de](http://www.rebholz.de)

## Kanzlei

- Gründung 1974
- aktuell 35 Mitarbeiter

## Leistungen

- Steuer- und Steuergestaltungsberatung
- Wirtschaftsprüfung
- Betriebswirtschaftliche Beratung
- Rechtsberatung, u.a. Immobilien- und Baurecht

August-Reitz-Straße 40  
78054 VS-Schwenningen

Tel. 07720 8322-0  
info@kapphan-partner.de

**www.kapphan-  
partner.de**

# Themenübersicht



KAPPAN + PARTNER  
Wirtschaftsprüfer · Steuerberater · Rechtsanwalt



1. Wohnungskauf

2. Gestaltung Mietvertrag

3. Mieterhöhung

4. Untervermietung

5. Pflichtverletzungen des Mieters

6. Modernisierungsmaßnahmen

7. Gewährleistungsansprüche & Rechte des Mieters

8. Kündigung

9. Abwicklung beendetes Mietverhältnis

# 1. Wohnungskauf



KAPPAN + PARTNER  
Wirtschaftsprüfer · Steuerberater · Rechtsanwalt



## Haus vs. Wohnungskauf



- Alleineigentum
- volle Entscheidungsfreiheit
- volle Verantwortung + Kostentragung



- Sondereigentum / Anteil Gemeinschaftseigentum
- eingeschränkte Entscheidungsfreiheit
- geteilte Verantwortung / Kosten

# 1. Wohnungskauf - Checkliste



## Recht und Eigentum

- Grundbuchauszug
- Teilungserklärung, GO, Teilungspläne



## WEG und Beschlüsse

- Protokolle der ETV / AOETV
- Beschlussammlung
- Hausordnung



## Finanzen

- Jahresabrechnung (3 Jahre)
- Wirtschaftsplan (3 Jahre)
- Vermögensbericht



## Verwaltung und Verträge

- Verwaltervertrag
- Versicherungen

# 1. Wohnungskauf - Checkliste



KAPPAN + PARTNER  
Wirtschaftsprüfer · Steuerberater · Rechtsanwalt



## Gebäudeunterlagen

- Energieausweis
- Baugenehmigung
- Ausführungspläne
- Wohnflächenberechnung
- Abnahmeprotokolle



Schwarzes Brett

Kontakte

Nachrichten

**Dokumente**

Berichte

Versammlungen

Dokumente Q Dokumente

Objektdokumente

+

- Eigentümerinfo (1)
- Energie / Energieausweis (2)
- Grundrisse und Pläne (1)
- Objektdokumente (1)
- Protokolle und Berichte (1)
- Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung (1)
- Versamlungsunterlagen 2025 (1)
- Versicherungen (1)



# 1. Wohnungskauf – Eigentumsübergang und Kostentragung



KAPPHAN + PARTNER  
Wirtschaftsprüfer · Steuerberater · Rechtsanwalt



## Eigentumsübergang und Kostentragung

### **Neubau/Bauträger:**

Auflassungsvormerkung + Abnahme der Wohnung

### **Bestand:**

Ab Grundbucheintrag

### **Bsp. Sonderumlage:**

maßgeblich ist Zeitpunkt der Fälligkeit,  
nicht Beschlussfassung



*Regelungen im Kaufvertrag  
betreffen nur das  
Innenverhältnis zwischen Käufer  
und Verkäufer.*

## 2. Gestaltung des Mietvertrages



### Vertragsmuster

- Schriftlich, auf Aktualität achten
- Woher?
- Achtung AGB!



### Klassische Regelungen im MV

- Befristungen, Verzicht auf ordentliche Kündigung
- Schönheitsreparaturen
- Haustierhaltung
- Haftpflichtversicherung
- Umlage Betriebs- und Nebenkosten
- Hausordnung



**Haus & Grund®**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

---

**Wohnraum-Mietvertrag**

Vertrag Nr. \_\_\_\_\_

Mieter \_\_\_\_\_

Straße und Hausnummer des Mietobjekts \_\_\_\_\_

Ort des Mietobjekts \_\_\_\_\_

Bundesweit gültig | aktuellste BGR-Rechtsprechung | verwendbar für Wohnungen und Einfamilienhäuser

Alle Rechte bei:

**Haus & Grund®**  
RHEINLANDWESTFALEN  
Verlag und Service GmbH

© Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN Verlag und Service GmbH  
Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf  
www.verlag-hausundgrund.de

Bsp. Vorlage Haus&Grund

# 2. Gestaltung des Mietvertrages



2. Abrechnung für Ihre Einheit 01.01.2024 - 31.12.2024					
Abrechnungsposten	Gesamtbeträge		Verteilerschlüssel		Ihr Anteil in EUR
	Gesamt	Verteilungsrelevante Beträge	Gesamt	Anteilig	
Heizkosten/Wasserkosten	-5.348,55	-5.348,55		Anlage/HK-Abr.	-999,00
Hausmeister	-3.108,25	-3.108,25	1000,0000	194,0000 MEA Gesamt	-603,00
Müllentsorgung	-316,90	-316,90	1000,0000	194,0000 MEA Gesamt	-61,48
Sach-/Haftpflichtversicherung	-1.056,36	-1.056,36	1000,0000	194,0000 MEA Gesamt	-204,93
Niederschlagswasser	-91,12	-91,12	1000,0000	194,0000 MEA Gesamt	-17,68
Allgemeinstrom	-383,47	-383,47	1000,0000	194,0000 MEA Gesamt	-74,39
Wartung Haustechnik	-166,60	-166,60	1000,0000	194,0000 MEA Gesamt	-32,32
RWM Wartung	-46,41	-46,41	1000,0000	194,0000 MEA Gesamt	-9,00
	<b>-10.517,66</b>	<b>-10.517,66</b>			
<b>Summe der umlagefähigen Kosten/CO2-Kosten Eigentümer noch in Abzug zu bringen, siehe HK-Abr</b>					<b>-2.001,80</b>
Aufwand Sondereigentum	-64,89	-64,89		Festbetrag	0,00
Verwaltervergütung	-1.627,92	-1.627,92	6,0000	1,0000 WHG	-271,32
Reparaturen bis 300,00 Euro	-337,99	-337,99	1000,0000	194,0000 MEA Gesamt	-65,57
Kontoführungsgebühren	-130,80	-130,80	1000,0000	194,0000 MEA Gesamt	-25,38
Sonstige Kosten	-634,87	-634,87	1000,0000	194,0000 MEA Gesamt	-123,16
RWM Miete	-60,01	-60,01	1000,0000	194,0000 MEA Gesamt	-11,64
	<b>-2.856,48</b>	<b>-2.856,48</b>			
<b>Summe der nicht umlagefähigen Kosten</b>					<b>-497,07</b>

Auszug Betriebskostenabrechnung  
WEG Treuhand Rebolz GmbH

# 2. Gestaltung des Mietvertrages



## Individualvereinbarungen

- Rechtlich schwierig umzusetzen
- Beispiele:
- Rauchverbot
- Haustierverbot
- Verzicht auf ordentliche Kündigung
- Hausordnung: Hausordnungsänderung, Vorrang Mietvertrag



**HAUSORDNUNG**  
Eigentümergeinschaft VORLAGE, 78073 Bad Dürrenheim  
Fassung vom 11.09.2023

- Allgemeines**  
Die Hausordnung soll unter den Bewohnern ein allseitig gutes Einvernehmen sowie zufrieden stellende Verhältnisse in den Wohnungseigentumsanlagen sicherstellen. Sie ergänzt die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und der Gemeinschaftsordnung. Die Hausordnung wurde aufgestellt, um einen Rahmen zu geben, in dem sich das gemeinschaftliche Leben regeln lässt. Helfen Sie mit, dass das Zusammenleben nicht durch Ihr Verhalten gestört wird. Gegenseitige Rücksichtnahme und Erfüllung der von Ihnen zu übernehmenden Pflichten bieten die beste Garantie, dass der Hausfrieden gewahrt bleibt. Alle Bewohner sollen sich verpflichtet fühlen, auf die Einhaltung dieser Hausordnung zu achten.
- Einhalten der Hausordnung**  
Die Ruhe in einem Mehrfamilienhaus ist auch bei guter Schalldämmung vom rücksichtsvollen Verhalten der Bewohner abhängig.  
**Es ist deshalb erforderlich:**
  - 2.1**  
Türen und Fenster geräuschlos zu schließen und nicht zuzuschlagen.
  - 2.2**  
Lautsprecher nur auf Zimmerlautstärke einzustellen.
  - 2.3**  
Schwere technische Geräte, wie Näh-, Waschmaschinen- und Fitnessgeräte sowie Musikinstrumente bei Benutzung auf schalldämpfende Unterlagen zu stellen bzw. dabei Schalldämpfer zu benutzen und darüber hinaus alle notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um Belästigungen von Mitbewohnern zu vermeiden.
  - 2.4**  
Auf den Balkonen, Terrassen und Gärten sowie bei geöffneten Fenstern jeden störenden Lärm zu vermeiden.
  - 2.5**  
Erforderliche Tätigkeiten, bei welchen sich eine Lärmentwicklung nicht ausschließen lässt, nur werktags von 08.00 Uhr bis 13.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 20.00 Uhr, durchzuführen. An Sonn- und Feiertagen ist jede mit Lärmentwicklung verbundene Tätigkeit zu unterlassen.
  - 2.6**  
Die Kinder zu Ruhe, Ordnung und Reinlichkeit im Hause und auf dem Grundstück anzuhalten und Spielen im Treppenhaus und in den Fluren nicht zu gestatten.
- Wohnungen und Kellerräume**  
Die Wohnungen sowie Kellerräume stehen im Sondereigentum. Schäden am Sondereigentum hat der Eigentümer auf seine Kosten zu beseitigen. Es dürfte selbstverständlich sein, die Wohnungen ausgiebig zu lüften, damit Schäden, z. B. Schimmel-/Stockflecken durch Schwitzwasserbildung vermieden werden.  
Der Hausmeister oder Hausmeisterfirma ist für das Sondereigentum nicht zuständig. Treten Schäden am Gemeinschaftseigentum auf, ist die Verwaltung sofort schriftlich zu verständigen. Mieter haben Schäden dem Wohnungseigentümer zu melden. Durch die Abflussbecken von Küche, Bad, WC dürfen weder Abfälle, Hygiene-Artikel, schädliche Flüssigkeiten oder ähnliches hinuntergespült werden.
- Behandlung des Gemeinschaftseigentums**  
Flure, Gänge und Treppenhäuser, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, sind pfleglich zu behandeln. Das Abstellen von Schränken, Kleinmöbeln, Kinderwägen, Handwägen, Pflanzen usw. ist nicht erlaubt. Kinderwägen und Rollatoren sind im Fahrradkeller unterzustellen.
- Reinigung von Textilien**  
Klopfen, Ausschüteln oder Reinigen von Betten, Matratzen, Decken, Kleidungsstücken, Schuhe usw. ist in den Treppenhäusern und Fluren sowie aus den Fenstern und über den Brüstungen der Balkone strikt untersagt. Auf den Balkonen sind diese Tätigkeiten nur gestattet, wenn eine Belästigung von Nachbarn ausgeschlossen ist. Auf den Balkonen darf Wäsche nur so aufgehängt werden, dass sie von außen nicht sichtbar ist.
- Tierhaltung**  
Das Halten von Hunden und anderen kleinen Haustieren, mit Ausnahme von Kaninchen und Federvieh, ist gestattet. Sollte jedoch eines dieser Tiere durch übermäßigen Lärm, Verschmutzungen oder aus sonstigen Gründen die Mitbewohner belästigen, so kann die Hausgemeinschaft mit Stimmenmehrheit entscheiden, ob das Tier weiter geduldet werden soll oder nicht. Kampfhunde, Reptilien und giftige oder gefährliche Tiere sind nicht gestattet. Auf dem gemeinschaftlichen Grundstück sind Hunde stets anzuleinen.
- Müll- und andere Abfälle**  
Sämtliche Abfälle insbesondere Biomüll sind in einem verpackten Zustand (Papier) in die dafür vorhandenen Müllbehälter zu entsorgen. Achten Sie bitte aus hygienischen Gründen darauf, dass die Umgebung der Mülltonnen nicht verunreinigt wird.  
Für die Gewerbeeinheiten und Ferienwohnung stehen eigene Mülltonnen zur Verfügung. Es ist nicht erlaubt, dass diese Bewohner/Mieter den Müll in die Gemeinschaftstonnen entsorgen und umgekehrt. Hausmüll darf nur in den

# 3. Mieterhöhung



 Sache des Vermieters

 Modernisierung

- Nach Modernisierung gemäß § 555b BGB



 Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB)

- Formalien und Fristen
- Zustimmung erforderlich, notfalls Klage
- Klassiker qualifizierter Mietspiegel

Links:

<https://online-mietspiegel.de/villingen-schwenningen/>

<https://online-mietspiegel.de/bad-duerrheim/>



# 4. Untervermietung



## Zulässigkeit

- Anspruch bei berechtigtem Interesse des Mieters, § 553 BGB



## Reaktionsmöglichkeiten des Vermieters

- Abmahnung, Kündigung



## Nutzung & Beschränkungen

- Ferienwohnung (z.B. AirBnB)
- Gewerbliche Nutzung

# 5. Pflichtverletzung des Mieters



## Rechte & Pflichten des Eigentümers

- Gegenüber WEG und Mieter



## Lärm & Geruch

- Geruchsbelästigungen (Rauchen, Cannabis, Grillen, Lüften in Hausflur)
- Lärmbelästigung



## Schäden am Gemeinschaftseigentum

- Bauliche Veränderungen
- Bepflanzungen

# 6. Modernisierungsmaßnahmen



## € Mieterhöhung infolge Modernisierung

- In Kombination mit Erhöhung auf ortsübliche Vergleichsmiete möglich
- Abgrenzung zur Erhaltung
- nur bestimmte Maßnahmen (§ 555b Nr. 1,3,4,5 oder 6 BGB)
- Formalien



## 📋 Duldungspflicht des Mieters

- Rechtzeitige Ankündigung



## 🏠 Privilegierte Maßnahmen

- Barrierereduzierung, Elektromobilität, Einbruchschutz, Telekommunikation, Solargeräte

# 7. Gewährleistungsansprüche / Rechte des Mieters



KAPPHAN + PARTNER  
Wirtschaftsprüfer · Steuerberater · Rechtsanwalt



## Mietminderung & Zurückbehaltungsrecht

- Rechtliche Voraussetzungen
- Schimmel
- Wasserschäden
- Bauliche Maßnahmen am Objekt



## Reaktionsmöglichkeiten als Vermieter

- Gespräch suchen! Ortstermin, Ursachenermittlung
- z.B. Thermografie / Datenlogger
- Ggf. Zurückweisung, Kündigung



Thermografieaufnahme

# 8. Kündigung



## Ordentliche Kündigung, insbesondere wegen Eigenbedarfs

- Rechtliche Voraussetzungen
- Formalien, Fristen
- Haftung des Vermieters bei Wegfall Eigenbedarf



## Fristlose Kündigung

- Rechtliche Voraussetzungen
- Formalien
- Maßnahmen im Vorfeld
  - Lärmprotokoll
  - Abmahnung

# 9. Abwicklung beendetes Mietverhältnis



## Feststellung des Zustandes

- Übergabeprotokoll
- Abgrenzung normale Abnutzung und Beschädigung
- Achtung! Kurze Verjährung

### Ihre Verbrauchswerte

Heizung in Einheiten							
RAUMBEZEICHNUNG	GERÄTENUMMER	BEWERTUNG	ANF.-STAND	ABLESUNG	FAKTOR	VERBRAUCH	BEMERKUNG
Wohnzimmer	19761 (A)	100	0	11		59	siehe Erläuterungen
Wohnzimmer	60344 (N)	291	0	115		115	
Gästezimmer	19756 (A)	100	0	2		5	siehe Erläuterungen
Gästezimmer	60349 (N)	184	0	46		46	
Schlafzimmer	19748 (A)	100	0	6		13	siehe Erläuterungen
Schlafzimmer	95106 (N)	214	0	28		28	
Küche	19737 (A)	100	0	53		142	siehe Erläuterungen
Küche	95107 (N)	178	0	357		357	
Esszimmer	19725 (A)	100	0	442		1.303	siehe Erläuterungen
Esszimmer	95105 (N)	198	0	1.842		1.842	
Bad	70620335 (A)	100	0	1.051		1.212	siehe Erläuterungen
Bad	07626 (N)	060	0	558		558	
<b>Summe Heizung</b>						<b>5.680</b>	

# 9. Abwicklung beendetes Mietverhältnis



## Kaution & Abrechnung



- Zurückbehaltungsrecht des Vermieters
- Frist Erstellung Betriebskostenabrechnung, folgen der Verfristung
- Kontaktdatenabfrage



**Noch Fragen?  
Dann schießen Sie los ...**



## Linda Rebholz

Architektin und Geschäftsführung  
Rebholz Architekten u. Ing. GmbH  
Zehntstr. 1  
78073 Bad Dürkheim

Tel. 07726 9210-0  
[info@rebholz.de](mailto:info@rebholz.de)  
[www.rebholz.de](http://www.rebholz.de)



## Stefan Wiedenmaier

Verwaltungsleiter und Prokurist  
Treuhand Rebholz GmbH  
Zehntstr. 1  
78073 Bad Dürkheim

Tel. 07726 9210-0  
[info@rebholz.de](mailto:info@rebholz.de)  
[www.rebholz.de](http://www.rebholz.de)



## Christian Gräfe

Rechtsanwalt für WEG- und Mietrecht  
Kanzlei Kapphan + Partner  
August-Reitz-Straße 40  
78054 VS-Schwenningen

Tel. 07720 8322-0  
[graefe@kapphan-partner.de](mailto:graefe@kapphan-partner.de)  
[www.kapphan-partner.de](http://www.kapphan-partner.de)