AKTENVERMERK

Altenheim der 1848er Gedächtnisstiftung

Folgende Vorgehensweise wird empfohlen:

Umstellung der bestehenden Mietverhältnisse:

Da die derzeit bestehenden Mietverträge große Lücken bzw. keine rechtliche Handhabung des Vermieters implizieren, wird vorgeschlagen, dass die derzeit bestehenden Mietverhältnisse per Aufhebungsvertrag aufgehoben werden. Im Anschluss soll der neu entworfene Mietvertrag abgeschlossen werden. Durch den Abschluss der neu gestalteten Mietverträge, ergibt sich für das Altenheim der 1848er Gedächtnisstiftung eine klare rechtliche Handhabung in der Beziehung zwischen Vermieter und Mieter. Desweiteren beinhaltet der neue Mietvertrag die Umlagefähigkeit der Betriebskosten gemäß §2 Betriebskostenverordnung. Es ergibt sich auch eine klare Nachfolgeregelung bei Ableben des Mieters. Ebenfalls werden künftig durchzuführen bzw. notwendige Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses klar geregelt. Ein weiterer Punkt ist die Regelung zu den Bagatellschäden, welche erstmals rechtskräftig durch die neuen Mietverträge auf den Mieter weiter verrechnet werden können. Im neuen Mietvertrag wurde unter §22 „individuelle Vereinbarungen“ eine Regelung getroffen, welche die gesetzliche Kündigungsfrist für Vermieter sowie für Mieter, sobald sich der Gesundheitszustand verändert bzw. verschlechtert, getroffen. Die Regelung verkürzt die gesetzliche Kündigungsfrist von 3 Monaten auf 4 Wochen. Bei dieser Klausel handelt es sich um eine sogenannte schwebend unwirksame Klausel. D.h., dass heute noch nicht gesagt werden kann, ob diese Klausel vor Gericht für den Vermieter Bestand hat. Für den Mieter ist diese Klausel in jedem Fall rechtswirksam, da eine Besserstellung des Mieters gegeben ist. Sollte es zu einer rechtlichen Auseinandersetzung kommen, muss die Klausel vor Gericht geprüft werden. Desweiteren wurden zum Mietvertrag insgesamt 5 Anlagen erstellt.

Anlage 1: Übergabeprotokoll:

Das Übergabeprotokoll ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrags und muss bei Wohnungsübergabe ordnungsgemäß ausgefüllt werden, da das Protokoll wesentlich über Rechtsstreitigkeiten bei Mietminderungen (Mängel) sowie bei der Geltendmachung der Schönheitsreparaturen (§7 Schönheitsreparaturen und § 14 Rückgabe der Mietsache) entscheidend ist.

Anlage 2: Zustimmung zum Miete-Einzugsverfahren:

Wird von dem Mieter das Einzugsverfahren unterschrieben, besteht für das Altenheim der 1848er Gedächtnisstiftung die Möglichkeit per Lastschriftverfahren die Mieten einzuholen.

Anlage 3: Hausordnung:

Bei der Hausordnung handelt es sich um eines in der Wohnungswirtschaft üblich verwendetes Regelwerk. Die Hausordnung kann gemäß Mietvertrag §9 Absatz 1 jederzeit durch den Vermieter geändert werden. Die in diesem Mietvertrag beigelegte Hausordnung wurde weitestgehend schon an die Bedürfnisse eines Altenheims angepasst. Diese ist dennoch zu prüfen und gegebenenfalls abzuändern. Sollte die Hausordnung im Nachhinein abgeändert werden, ist dies jedem Mieter schriftlich bekannt zu geben.

Anlage 4: Betriebskostenverordnung:

In der Anlage 4 sind alle Kosten aufgestellt, die vom Mieter zu tragen sind. Die rechtliche Relevanz wird im Mietvertrag unter §2 Absatz 4 ff geregelt. Sollten im Laufe des Betriebs neue Kosten entstehen, welche die Umlagefähigkeit ermöglichen, könne diese gemäß §2 Absatz 7 nach Erklärung in Textform gegenüber dem Mieter in der darauffolgenden Be-

AKTENVERMERK

triebskostenabrechnung umgelegt werden. Für die Betriebskostenabrechnung kommt es auf das Periodenende (Wirtschaftsjahr) an. Es ist im folgenden Wirtschaftsjahr für die letzte Periode abzurechnen. Der Gesetzgeber hat hierfür einen Abrechnungszeitraum von 12 Monaten dem Vermieter gegeben. Es ist darauf zu achten, dass die Betriebskostenabrechnung zeitnah dem Mieter zugeht. Sollte die Betriebskostenabrechnung nach dem oben genannten Zeitraum dem Mieter zugehen, verwirkt der Vermieter den Anspruch auf Nachzahlung. Der Anspruch des Mieters auf Auszahlung des Guthabens bleibt weiterhin bestehen.

Anlage 5: Richtig Heizen und Lüften:

Da es in der Praxis immer wieder zu Mietminderungen aufgrund Schimmelbildung kommt, ist diesem Mietvertrag die Anlage auf den Hinweis des -richtigen Heizens und Lüftens - beigelegt. Die Anlage dient dem Vermieter gegebenenfalls bei Mietminderungsansprüchen zur Abwendung dieser Ansprüche, sofern der Vermieter kein Verschulden trägt.

Miethöhenberechnung:

Gemäß Gesprächsprotokoll vom 26.08.2009 unter Top 1 wurde außer der Gestaltung der Mietverträge die Aufschlüsselung der umlagefähigen Betriebskosten und die Kalkulation der (auch zukünftigen) Miete durch die WBG erfolgen.

Hierzu kann wie folgt Stellung genommen werden:

Neubau:

Für den Neubau (insgesamt 16 Wohnungen) wurde der Mietzins aufgrund des Mietenspiegels 2007 (nicht qualifiziert) sowie die Mieten die unserer Ansicht nach auf dem Markt erzielbar sind in Ansatz gebracht (siehe Anlage 1) Hieraus ergibt sich eine Durchschnittsmiete (Kaltmiete) in Höhe von ca. 6,45 Euro pro Quadratmeter. Hinzu kommen Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von ca. 1 Euro pro Quadratmeter und Heizkosteninkl. Warmwasservorauszahlungen in Höhe von 0,70 Euro pro Quadratmeter. Somit ergibt sich eine Durchschnittsbruttowarmmiete in Höhe von ca. 8,15 Euro pro Quadratmeter. Unserer Ansicht nach kann diese Mietstruktur als marktüblich bezeichnet werden. Setzt man die Nettokaltmiete (6,45 Euro pro qm) in das Verhältnis des Mietenspiegels 2007 (7,63 Euro - 8,05 Euro / Durchschnittswert 8,04 Euro pro qm) befindet sich die kalkulierte Kaltmiete etwa 1,39 Euro unterhalb der Durchschnittsmiete des Mietenspiegels 2007.

Altbau:

Für die bestehenden Wohnungen kann unsererseits keine Empfehlung bezüglich der Höhe der Nettokaltmiete ausgesprochen werden. Zum einen geben die derzeitigen Verträge keinerlei rechtliche Handlungsfähigkeit die derzeitigen Miethöhen anzupassen (siehe S.1 Satz1). Desweiteren sind uns die aktuellen Zahlen (Bilanz 2008 bzw. 2009, Erfolgsrechnung) nicht bekannt. Unserer Ansicht nach muss hier intern (Altenheim der 1848er Gedächtnisstiftung) eine Lösung erarbeitet werden. Wir empfehlen Ihnen nach Einführung der neuen Mietverträge eine Mietanpassung, sofern überhaupt notwendig, vorzunehmen. Der Gesetzgeber hat hierzu eine Regelung gemäß §558 BGB erlassen. Es würde somit nach Einführung der neuen Mietverträge die Möglichkeit bestehen, nach Ablauf des 12. Monats ein Mieterhöhungsverlangen gegenüber den Mietern zu generieren, dass im 15. Monat eine erhöhte Miete ausweist. Vor Mieterhöhung ist in jedem Fall das Potenzial gemäß Mietenspiegel 2007 zu prüfen. Es können auch, sofern zukünftig Modernisierungsarbeiten am bestehenden Gebäude durchgeführt werden, diese gemäß BGB §559 in Ansatz gebracht werden. Hierzu ist ebenfalls der neue Mietvertrag notwendig, da der bestehende Vertrag dazu keine Möglichkeiten ausweist. Das Gleiche gilt für Veränderungen der Betriebskosten unter BGB§560.

Fürth, 03.03.2010
AV/DO

AKTENVERMERK

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Kastner
Büroleiter