

## Vermietung einer Eigentumswohnung: Warum ein spezieller Mietvertrag unverzichtbar ist



*Diplom-Betriebswirt Jürgen Hansch, Vermietungsexperte und Immobilienmakler Köln*

### Zwei Rechtswelten - ein Eigentümer

Wer eine Eigentumswohnung vermietet, bewegt sich gleichzeitig in zwei voneinander unabhängigen Rechtskreisen:

#### 1. Wohnungseigentumsrecht (WEG-Recht)

Als Teil der Eigentümergemeinschaft ist der Wohnungseigentümer an die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes sowie an die Beschlüsse und Vereinbarungen der Gemeinschaft gebunden. Dazu zählen insbesondere:

- Teilungserklärung
- Gemeinschaftsordnung
- Beschlüsse der Eigentümerversammlung

#### 2. Mietrecht

Gleichzeitig tritt der Eigentümer als Vermieter auf und unterliegt den Regelungen des Mietrechts, insbesondere des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Maßgeblich ist hier vor allem der individuell geschlossene Mietvertrag.

Das Problem: Diese beiden Rechtsbereiche sind rechtlich getrennt - und genau hier entstehen häufig Konflikte.

Typisches Konfliktfeld: WEG-Beschlüsse während des Mietverhältnisses

Ein klassisches Praxisproblem entsteht, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft während eines laufenden Mietverhältnisses neue Beschlüsse fasst - etwa zu:

- Hausordnung
- Nutzung gemeinschaftlicher Flächen
- Modernisierungsmaßnahmen
- Kostenverteilungen

Solche Beschlüsse gelten nicht automatisch gegenüber dem Mieter.

Das bedeutet: Der Vermieter ist gegenüber der WEG verpflichtet, kann diese Verpflichtungen aber nicht ohne Weiteres an seinen Mieter weitergeben.

Ergebnis: Ein rechtliches Spannungsfeld, das ohne vertragliche Regelung schnell zu Problemen führt.

Die Lösung: Ein speziell abgestimmter WEG-Mietvertrag.

Genau hier kommt der entscheidende Punkt ins Spiel:

Für die Vermietung einer Eigentumswohnung sollte kein Standard-Mietvertrag, sondern ein speziell auf WEG-Sachverhalte abgestimmter Mietvertrag verwendet werden.

Ein solcher Vertrag berücksichtigt unter anderem:

die Einbindung von Gemeinschaftsregelungen,  
die Weitergabe bestimmter WEG-Beschlüsse an den Mieter,  
klare Regelungen zu Nutzung und Pflichten innerhalb der Gemeinschaft,  
rechtssichere Klauseln für zukünftige Änderungen.

Wichtig:

Nur in engen gesetzlichen Grenzen können WEG-Beschlüsse auf den Mieter übertragen werden - und nur, wenn dies vertraglich sauber geregelt ist.

Praxiswissen aus Köln: Vermietung ohne Risiko

Als Vermieter einer Eigentumswohnung sollten Sie sich bewusst sein:

Fehlende oder unklare Regelungen können schnell zu Streitigkeiten führen - sowohl mit dem Mieter als auch innerhalb der Eigentümergeinschaft.

Jürgen Hansch verfügt als Immobilienmakler und Hausverwalter über mehr als 15 Jahre Praxiserfahrung in der Vermietung von Eigentumswohnungen sowie im Umgang mit Wohnungseigentümergeinschaften.

Ein zentraler Bestandteil seines Services ist die Verwendung eines vom Hausverwalterverband geprüften WEG-Mietvertrages, der speziell auf diese Anforderungen zugeschnitten ist.

Fazit: Standard reicht nicht aus.

Die Vermietung einer Eigentumswohnung ist kein "Standardfall".

Wer hier mit einem gewöhnlichen Mietvertrag arbeitet, riskiert unnötige rechtliche und wirtschaftliche Nachteile.

- Ein spezialisierter Mietvertrag schafft Klarheit
- Er schützt vor Konflikten mit Mieter und WEG
- Und er sorgt für eine langfristig sichere Vermietung

Beratung für Eigentümer in Köln

Wenn Sie Ihre Eigentumswohnung in Köln vermieten möchten und Wert auf eine rechtssichere Umsetzung legen, empfiehlt sich eine professionelle Beratung.

Über HANSCH Immobilienmakler können Sie:

- bequem [online](#) einen Beratungstermin vereinbaren
- oder über das Telefonteam einen Rückruf anfordern

Telefon: 02 21. 58 98 30 31

HANSCH Immobilien mit Sitz in Köln ist auf die Vermietung von Wohnungen spezialisiert. Inhaber Jürgen Hansch, Diplom-Betriebswirt, Immobilienmakler und Sachverständiger, berät Eigentümer bei Mietpreisermittlung, Vermietung und Immobilienbewertung. Mit seiner lokalen Marktkenntnis unterstützt er Vermieter dabei, ihre Immobilie sicher, marktgerecht und nachhaltig zu vermieten.

Kontakt

Diplom-Betriebswirt J. Hansch Immobilien

Jürgen Hansch

Grolmanstraße 12

50825 Köln

Tel.: 022158983031

Web: <http://www.hanschimmobilien.de>

[Verbreitet durch PR-Gateway](#)