

## Informationsveranstaltung am 16.05.2018

### **“Worauf müssen private Vermieter achten, wenn sie Wohnraum vermieten?“**

„Vermieten kann sich lohnen, über 90 % aller Mietverhältnisse laufen gut, mögliche Probleme sind in den Griff zu kriegen. Ein guter Vertrag ist allerdings Voraussetzung hierfür und jederzeit besser als ein Prozess“. Man solle sich immer vorher fundiert informieren und beraten lassen, zum Beispiel bei Haus & Grund. Dies war die Quintessenz des Vortrags von Rechtsanwalt Felix Schäfer, Geschäftsführer von Haus & Grund Darmstadt, den er für seinen Verband in Zusammenarbeit mit der Stadt Reinheim im dortigen Hofgut hielt. Die öffentliche Veranstaltung war von Stadtrat Eberhard Schreiber vom Magistrat der Stadt Reinheim eingeleitet worden, der die Grüße des anderweitig verhinderten Bürgermeisters Karl Hartmann überbrachte.

„Worauf müssen private Vermieter achten, wenn sie Wohnraum vermieten?“, lautete der Titel von Schäfers Vortrag. Motivation hierfür war laut Schreibers Worten, Hausbesitzern mit eventuell leerstehendem Wohnraum die Hemmschwelle zum Vermieten zu nehmen. Innenentwicklung gehe vor Außenentwicklung, vorhandener Wohnraum solle vermietet werden, damit nicht „kostbarer Ackerboden im Reinheimer Hügelland“ verbaut werden müsse, so der Stadtrat.

Wenn über 90 % der Mietverhältnisse gut laufen, galt ein Großteil des Vortrags den weniger als 10 %, bei denen es unter Umständen Probleme gibt, gerade um Schwierigkeiten auszuschließen, die vom Vermieten abhalten könnten.

Felix Schäfer stellte jedoch zunächst die Organisation von Haus & Grund als Interessenvertretung vor, die Haus-, Wohnungs- und Grundstücksbesitzer mit mehr als 900.000 Mitgliedern in 22 Landesverbänden und 900 Ortsvereinen vertritt. Er gab einen kurzen Überblick über die Geschichte des Wohnungswesens in Deutschland von der Landflucht in die Städte ab 1850, dem Überangebot vor dem I. Weltkrieg, der Knappheit mit Bewirtschaftung danach und der akuten Wohnungsnot direkt nach dem II. Weltkrieg. Die hieraus resultierende Wohnraumbewirtschaftung dauerte teilweise bis in die 70er Jahre des vergangenen Jahrhunderts. Schäfer sieht heute keine Wohnungsnot, sondern lediglich „hier und da im Ballungsraum einen angespannten Wohnungsmarkt“. Es gebe kein großes Leerstandsproblem, in Darmstadt betrage die Leerstandsquote 1,6 %, im Landkreis Darmstadt-Dieburg 2,3 % - bei einem Bundesdurchschnitt von 5 %. In den weiter im Odenwald gelegenen ländlichen Gebieten gebe es bereits Leerstand, aber in Reinheim mit seiner vergleichsweise guten Anbindung könne man davon eigentlich nicht sprechen. Die öffentliche Hand müsse viel in die Infrastruktur im ländlichen Bereich investieren, von Verkehrswegen bis Breitbandkabelausbau, um dort Strukturen zu erhalten und Leerstand und damit Werteverlust aufzuhalten.

Je näher man an den Ballungsraum komme, umso größer sei dagegen der Wohnungsbedarf. Natürlich helfe hier auch das Vermieten bislang leerstehender Wohnungen. Dies sei im Landkreis durchaus attraktiv, waren doch die Mieten hier in den letzten Jahren prozentual stärker gestiegen als in der Stadt. Dabei sprach sich Schäfer klar

für das Erstellen eines Mietspiegels in den Landkreiskommunen aus, denn dieser trage wesentlich zur Befriedung des Wohnungsmarkts bei.

Von über 40 Millionen Wohnungen in Deutschland befänden sich 80,6 % in privatem Besitz, also Häuser und Eigentumswohnungen. Der Rest gehöre Investoren, Genossenschaften oder privaten Großunternehmen. Deutschland weise einen Mietwohnungsanteil von rund 54 % auf, von denen wiederum 66 % im privaten Eigentum stehen. Sogar beim geförderten Wohnraum hielten die Privaten 30 %. Im Landkreis Darmstadt-Dieburg gibt es knapp 3.000 Sozialwohnungen und damit einen Anteil von 2,3 % in Hessen.

Grundlage für die Vermietung in Deutschland ist das Mietrecht, erstmals eingeführt mit dem BGB vom 1. Januar 1900, dieses habe viele Änderungen erfahren, vor allem in den 70er Jahren hin zu einem „sozialen Mietrecht“. Wesentliche GG-Artikel hierzu sind die Eigentumsgarantie in Art. 14, die Sozialpflichtigkeit des Eigentums in dessen 2. Absatz – sowie die Unverletzlichkeit der Wohnung in Art. 13.

„Das soziale Mietrecht bevorzugt die Mieter“, deshalb ließen manche Besitzer ihre Wohnung leider leer stehen. In den 90er Jahren folgte das Zweckentfremdungsverbot während eines angespannten Wohnungsmarktes, das die Umwandlung von Wohnungs- in Gewerbefläche untersagte.

„Leerstand kommt oft durch schlechte Erfahrung mit Mietern“, so Schäfer. Dieser ergibt sich aber auch bei Erbengemeinschaften, wenn das Erbe unklar ist, oder die Erben wollen die Wohnung für ihre Kinder freihalten oder schlicht und einfach verkaufen. Manche scheuen die Instandhaltungsnotwendigkeiten für eine Immobilie oder gesetzliche Vorschriften für die energetische Sanierung. Auch die Notwendigkeit einer Steuererklärung schrecke Manche vom Vermieten ab. Haus & Grund, so stellte Schäfer klar, sei immer für den Wohnungsbau, dieser funktioniere aber nur bei entsprechender Rentabilität.

Dies führte Schäfer zum praktischen Teil des Vortrags, den mit dem Thema Mietpreiskalkulation begann. Diese setzte eine Marktbeobachtung voraus, beispielsweise über Internetplattformen, um die erzielbare Marktmiete feststellen zu können. Diese wiederum werde oft gedämpft durch die gesetzliche Mietpreisbremse in manchen Gebieten (nicht in Reinheim), die bei der Neuvermietung eine Überschreitung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ nicht gestatte. Diese Regelung werde aber so gut wie nie von Mietern eingeklagt.

Die Erhöhung im laufenden Mietverhältnis ist begrenzt durch Fristen, Kappungsgrenzen und den Mietspiegel beziehungsweise die ortsübliche Vergleichsmiete. Sinnvoll kann hier die Vereinbarung einer Indexmiete sein. Hinzu kommen Betriebskosten und Heizkosten. Hier empfiehlt Schäfer sogar einen Blick in den Betriebskostenspiegel des Mieterbunds als Orientierung, welche Vorauszahlungen pro qm kalkuliert werden können. Auch eine Pauschale mit entsprechender Fortschreibung ist möglich. Die Regel ist eine Betriebskostenvorauszahlung mit jährlicher Abrechnung. Komplizierter wird es bei den Heizkosten, die aufgrund der Heizkostenverordnung mit Hilfe von Wärmemengenzähler berechenbar sind.

Die Anbahnung des Mietverhältnisses kann über geschaltete Anzeigen (Print und online), Immobilienportale oder einen Makler erfolgen (hier gibt es Pflichtangaben wie den Energieverbrauch beziehungsweise -bedarf der Wohnung mittels des Energieausweises. Das Risiko von Mietnomaden könne man durch eine Mietausfallversicherung minimieren. Trotzdem sei es natürlich ratsam, sich den Mietkandidaten vorher genau anzuschauen, beispielsweise auch mit einem Bonitätscheck, den Haus & Grund anbietet. Zu beachten seien unbedingt die Grundsätze des Gleichbehandlungsgesetzes, nach dem beispielsweise Religion, Hautfarbe oder sexuelle Orientierung nicht als Begründung für die Ablehnung eines Mietinteressenten zulässig sind.

Bei der Gestaltung des Mietvertrags müssen die Mietvertragsparteien und die Mietsache sowie deren Lage im Haus genau beschrieben sein, ebenso zugehörige Keller usw. Ein eigenes abendfüllendes Thema sind die Schönheitsreparaturen, bei denen in den letzten Jahren die Rechtsposition der Vermieter geschmälert wurde. Sie sind nur einzufordern bei einer klaren vertraglichen Regelung, hier empfiehlt es sich, die Vordrucke von Haus & Grund zu verwenden.

Die Beendigung beziehungsweise Kündigung des Mietverhältnisses kann leichter durch den Mieter erfolgen als durch den Vermieter. Der Mieter kann jederzeit mit einer Dreimonatsfrist kündigen. Klar ist: Die Miete muss auch nach erfolgter Kündigung bis zum Ende bezahlt werden und darf nicht mit der Kautions „verrechnet“ werden. Diese wiederum sollte nie an den Mieter zurücküberwiesen werden, bevor nicht eventuelle Schadenersatzansprüche geklärt sind.

Viele Fragen aus dem Publikum während der Veranstaltung und auch danach zeigten die Brisanz des Themas, aber auch das Interesse der Besucher am Vermieten.