

IMMOTICKER

Vermieter kommen aus allen Schichten

Vermieter sind nicht immer reich. Das zeigt eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW). Tatsächlich nämlich werden die meisten Mietwohnungen in Deutschland von privaten Kleinvermietern angeboten. Rund 3,9 Millionen Kleinvermieter – also etwa 9 Prozent der privaten Haushalte – vermieten in Deutschland rund 15 Millionen Wohnungen. Besonders viele Vermieter gibt es in Baden-Württemberg mit einer Quote von 15 Prozent, in Sachsen-Anhalt sind es weniger als 3 Prozent.

Die Heizung prüfen und optimieren

Der Winter ist vorbei – und viele Hausbesitzer sind froh, dass ihre Heizung durchgehalten hat. Zwei Drittel der rund 21 Millionen Heizungen in Deutschland sind schließlich veraltet und mehr als 80 Prozent der Anlagen sind noch dazu nicht optimal eingestellt. Damit verschicken Hausbesitzer jedes Jahr bares Geld. „Es muss nicht immer ein neuer Kessel sein – in vielen Fällen sollte eine Heizanlage einfach optimiert werden“, sagt Wiebke Lübber, Heizungsexpertin der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online.

Stressfreier Auszug

Was Mieter beim Wohnungswechsel beachten müssen

Immer wieder hört man, dass ein Mieter nur drei potenzielle Nachmieter stellen müsse, um vorzeitig aus einem Mietvertrag aussteigen zu können. Diese Annahme sei laut dem Immobilienverband Deutschland (IVD Mitte) schlichtweg falsch – ein Mieter hat grundsätzlich keinerlei Anspruch darauf, vor Ablauf der Kündigungsfrist (in der Regel drei Monate) aus seinem bestehenden Mietvertrag entlassen zu werden.

Ausnahmen können eine eher selten in Verträgen zu findende Nachmieterklausel oder aber ein nachgewiesener Härtefall sein. Letzterer kann zum Beispiel vorliegen, wenn der Mieter in ein Pflegeheim umziehen muss, bei beruflich bedingtem Ortswechsel oder bei Nachwuchs. Beim Auszug aus einer Mietwohnung muss diese in einem dem Mietvertrag entsprechenden Zustand übergeben werden. Das bedeutet nicht zwangsläufig, dass eine Endrenovierung Pflicht ist.

Häufig stellt der Vermieter im Vertrag einen sogenannten Fristenplan für Schönheitsreparaturen auf. Solche Regelungen sind allerdings nicht immer zulässig. So werden starre Vorgaben für Renovierungszeiträume regelmäßig von deutschen Gerichten bemängelt. Darüber hinaus hat der Bundesgerichtshof auch die sogenannte Quotenabgeltungsregelung gekippt. Zweck solcher Regelungen war es, den Mieter beim Auszug anteilmäßig an den Renovierungskosten zu beteiligen.



Allgemein fallen unter den Begriff „Schönheitsreparaturen“ nur Arbeiten, die mit Pinsel, Farbe, Kleister und Tapete fachgerecht erledigt werden können. Klempner- oder Glaserarbeiten gehören nicht dazu. Allerdings müssen Mieter alle ihre in die Wohnung verbrachten Dinge entfernen. Dazu zählen ggfs. auch Bodenbeläge, die sie verlegt haben, oder die Einbauküche, wenn diese ihnen gehört. Ein von beiden Seiten zu unterzeichnendes Auszugsprotokoll, in dem der Zustand der Räume festgehalten wird, ist sinnvoll und hilf-

reich. Ist das Mietverhältnis beendet und der Mieter ausgezogen, muss der Vermieter die gestellte Kaution zuzüglich Zinsen zurückzahlen. Teile der Kaution dürfen allerdings zurückbehalten werden, wenn noch Mietzahlungen offen sind oder als Ersatz für Schäden.

Auch für eine später noch zu erwartende Betriebskostenabrechnung darf ein angemessener Geldbetrag einbehalten werden. Der Vermieter ist nicht zu einer sofortigen Zwischenabrechnung zum Auszugsdatum verpflichtet.

NACHGEFRAGT

bei unserem Partner „Haus & Grund“ Frankfurt am Main e. V.

Kann der Vermieter bei Schäden sofort Geld verlangen?

Bisher war es durchaus umstritten, ob ein Vermieter nach Auszug des Mieters und festgestellten Schäden in dem Objekt sofort einen Schadensersatzanspruch in Geld hat. Auf der rechtssicheren Seite war man eigentlich nur dann, wenn man dem Mieter eine Frist zur Schadensbeseitigung gesetzt hat. Nach einer aktuellen Entscheidung des BGH ist dies nicht mehr notwendig. Das oberste Zivilgericht unterscheidet nunmehr eindeutig und unmissverständlich zwischen Schönheitsreparaturen auf der einen Seite und Schadensersatzansprüchen auf der anderen Seite.

Kommt ein Mieter bei Auszug seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht nach, ist es nach wie vor erforderlich, dem Mieter eine angemessene Nachfrist zur Erfüllung dieser Verpflichtungen zu setzen. Bei Schadensersatzansprüchen ist dies nicht mehr notwendig. Das bedeutet, dass ein vom Vermieter wegen Beschädigung der Mietsache geltend gemachter Schadensersatzanspruch keine vorherige Fristsetzung zur Schadensbeseitigung gegenüber dem Mieter voraussetzt.

Zur Begründung führt der 8. Zivilsenat des BGH aus, dass es sich bei der Verpflichtung des Mieters, die ihm überlassenen Mieträume in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand zu halten und insbesondere die Räume aufgrund der aus Besitzübertragung folgenden Obhutspflicht schonend und pfleglich zu behandeln, nicht um eine Leistungspflicht, wie bei den Schönheitsreparaturen, sondern um eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht handelt.

Die Verletzung einer solchen Nebenpflicht begründet dann einen Anspruch des Geschädigten auf Schadensersatz. Deshalb kann der Vermieter bei Beschädigungen nach seiner Wahl statt einer Schadensbeseitigung auch sofort Geldersatz verlangen.

Die Entscheidung des BGH ist zu begrüßen. Stellt sie doch klar, dass ein geschädigter Vermieter nicht auch noch dem Schädiger die Möglichkeit einräumen muss, den von ihm verursachten Schaden zu beseitigen. Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten sollte man auf jeden Fall kompetente Beratung persönlich und vertraulich in Anspruch nehmen.

Rechtsanwalt Nikolaus Jung
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Geschäftsführer
Haus & Grund Frankfurt am Main



Haus & Grund Frankfurt am Main e. V.
Grüneburgweg 64 · 60322 Frankfurt
Telefon: (0 69) 95 92 91-0
E-Mail: beratung@haus-grund.org
Web: www.haus-grund.org



IMMOTICKER

Bestandsbauten brauchen Pflege

56 Prozent der Wohnungen in Deutschland wurden zwischen 1949 und 1990 gebaut. Rund ein Viertel der fast 40 Millionen Wohnungen ist sogar noch älter. Grundsätzlich benötigen Bestandsbauten regelmäßige Pflege und Instandhaltung – denn je älter das Baujahr, desto umfassender die Maßnahmen. Modernisierungen lohnen sich. Sie steigern den Wert einer Immobilie. Ein Umbau zum Beispiel kann sich auf die Wohnqualität auswirken: Wer etwa Trennwände entfernt und großzügigere Räume schafft oder sich für einen Anbau entscheidet, wohnt moderner, steigert den Wohnkomfort. Mit einem Bausparvertrag können Eigenheimbesitzer schon frühzeitig für eine Sanierung vorsorgen und sich die heutigen niedrigen Zinsen langfristig sichern. „Sinnvoll ist, je nach Alter und Zustand der Immobilie jährlich rund 10 Euro pro Quadratmeter als Instandhaltungsrücklage anzusparen“, rät Albrecht Luz von der LBS.

KEIN STREIT BEI DER ÜBERGABE:
Die Wohnung ausräumen und bauliche Veränderungen zurücksetzen.
Foto: Fotolia