

Inhaltsverzeichnis

6 Was wollen Sie wissen?

11 Die Eigentümergemeinschaft

- 12 Recht und Ordnung beim Wohnungseigentum
- 27 „So verstehe ich professionelle Hausverwaltung.“
- 29 Rund um die Verwaltung
- 50 „Augen auf bei der Verwalterwahl“
- 54 WEG-Streitigkeiten vor Gericht
- 61 „Das neue WEG bringt für die Eigentümer manche Vorteile“

69 Wer zahlt was?

- 70 Hausgeld für Wohnungseigentümer
- 79 Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan
- 98 „Kompetenz und Transparenz sind sehr wichtig.“

103 Eine Wohnung vermieten

- 104 Ihr persönliches Vermietungskonzept
- 107 Mietersuche und -auswahl
- 117 Selbst verwalten oder Mietverwaltung durch Dritte
- 120 Mietpreiskalkulation
- 128 Die Mieterselbstauskunft
- 134 Der Mietvertrag
- 140 Mietverhältnis ohne und mit Belastungsproben



84

So prüfen Sie die Jahresabrechnung der Verwaltung



145

So erstellen Sie eine gute Betriebskostenabrechnung für Mieter





115

So finden Sie schnell geeignete Mietkandidaten



36

Diese Kriterien erfüllt eine gute Hausverwaltung

130

Diese Informationen dürfen Sie von Mietbewerbern erwarten



157 Gemeinschaftseigentum erhalten

- 158 Bauliche Veränderungen
- 159 Modernisieren im Gemeinschaftseigentum
- 166 Modernisieren und ökologisch investieren

172 Hilfe

- 172 Lesen und informieren
- 173 Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) §§ 1 bis 29
- 191 Erläuterungen zu den §§ 20 und 21 WEG

Recht und Ordnung beim Wohnungseigentum

Manche Eigentümer von Eigentumswohnungen fürchten sich vor den vielen rechtlichen Bestimmungen. Als Nicht-Jurist wird es Ihnen aber nicht schwerfallen, die für Sie wichtigsten Teile des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zu verstehen.



Das WEG müssen Sie ja nur in Zweifelsfällen zurate ziehen. Über wichtige Gerichtsentscheidungen wird Sie ein guter Hausverwalter auf dem Laufenden halten.

Die für Sie als Wohnungseigentümer wichtigsten Dokumente sind die Teilungserklärung einschließlich Aufteilungsplan sowie die Gemeinschaftsordnung. Rechtliche Grundlagen zum Wohnungseigentum finden Sie im WEG, das quasi ein „Grundgesetz“ über Eigentumswohnungen darstellt und zumindest in Grundzügen jedem Wohnungseigentümer bekannt sein sollte.

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Das Wohnungseigentumsgesetz (abgekürzt WEG, offizielle Bezeichnung „Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht“) stammt aus dem Jahr 1951 und wurde zuletzt im Jahr 2020 reformiert. Den vollständigen Text des reformierten WEG finden Sie im Internet unter www.gesetze-im-internet.de/weigg/WEG.pdf. Die Kurzfas-

sung des reformierten WEG finden Sie im Hilfeteil ab Seite 173. Der Kern des WEG steckt im I. Teil mit lediglich 29 Paragraphen. Der II. bis IV. Teil mit dem Dauerwohnrecht (§§ 31 bis 42), den Verfahrensvorschriften (§§ 43 bis 45) und den Ergänzenden Bestimmungen (§§ 46 bis 49) ist für Sie weniger interessant.

Wohnungseigentum

Die Begriffe „Wohnungseigentum“ und „Eigentumswohnung“ werden oft gleichgesetzt. Tatsächlich bedeuten sie aber etwas Verschiedenes. Der vor allem umgangssprachlich verwendete Begriff „Eigentumswohnung“ meint das Immobilienobjekt Wohnung im Unterschied zum Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus.

Hingegen ist „Wohnungseigentum“ ein rechtlicher und gesetzlich definierter Begriff. Er gibt Auskunft über den rechtlichen Inhalt des Eigentumsrechts am Objekt Eigentumswohnung oder an einem anderen Objekt.

So heißt es in § 1 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wörtlich: „Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.“

Dieses Wohnungseigentum im Sinne des WEG ist somit eigentlich eine Mischform beziehungsweise ein Zwitter. Einerseits stellt es Alleineigentum an einer Wohnung dar. Auf der anderen Seite ist mit diesem Alleineigentum an einer Wohnung noch ein Miteigentums- beziehungsweise Bruchteilsanteil am Gemeinschaftseigentum verbunden.

Jedes „Objekt“ Eigentumswohnung mit Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum ist daher zugleich „Rechtskonstrukt“ Wohnungseigentum im juristischen Sinne. Aber umgekehrt muss nicht jedes Wohnungseigentum auch eine Eigentumswohnung sein. So kommt es – wenn auch nur in seltenen Fällen – durchaus vor, dass ein Reihenhaus zu Wohnungseigentum im Sinne des WEG werden kann, sofern gleichzeitig ein Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum damit verbunden ist.

→ Reihenhaus: Ein Sonderfall im Sinne des WEG

Im August 2011 wurde zum Beispiel am Amtsgericht Neuss bei Düsseldorf ein vermietetes Reihenendhaus versteigert. Dieses Reihenhaus war

HÄTTEN SIE'S GEWUSST?

Verordnungen und Gesetze zum Mietrecht bestehen bereits seit über hundert Jahren. Nach einer Reform in 2001 sind diese mit Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes in das Bürgerliche Gesetzbuch übernommen worden.

Das Wohnungseigentumsrecht ist dagegen relativ jung und erst nach der Währungsreform in 1948 entstanden.

Bis heute hat das 1951 verabschiedete und relativ schlanke Gesetz erst drei Reformen erfahren. Die dritte Reform trat am 1.12.2020 in Kraft.

Zum WEG gibt es eine umfangreiche Rechtsprechung. Allein der Bundesgerichtshof (BGH) als oberstes Zivilgericht spricht Jahr für Jahr zwischen 45 und 55 Urteile zum Wohnungseigentumsrecht.

Unser Experten-Tipp

Als Vermieter werden Sie die Hausordnung in der Regel als Anlage zum Mietvertrag auch für Ihre Mieter zur gültigen Vereinbarung machen. Inhaltlich muss die Hausordnung sich im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Regelungen halten. Es können darin keine zusätzlichen, wesentlichen Pflichten auferlegt oder übliche Rechte wesentlich eingeschränkt oder gar ganz aufgehoben werden. Beachten Sie, dass Ihre Mieter die Hausordnung unterschreiben müssen, damit sie rechtlich bindend wird.

Gemeinschaftsordnung

Der Teilungserklärung im engeren Sinne müssen nur der Aufteilungsplan mit Miteigentumsanteilen und die Abgeschlossenheitsbescheinigung beigelegt sein. Damit wird lediglich geklärt, wem was gehört (zum Beispiel Sondereigentum Wohnung mit Kellerraum und Garagenstellplatz) und wie groß dessen Miteigentumsanteil am gesamten Grundstück ist.

Die eigentlichen Regelungen für das Verhältnis der Mitglieder der Eigentümergemeinschaft (Wohnungs- und Teileigen-

tümer) untereinander stehen in der Gemeinschaftsordnung, die meist als Anhang der Teilungserklärung beigelegt und im weiteren Sinne auch zur Teilungserklärung gezählt wird. Diese Gemeinschaftsordnung ist am ehesten mit einer Vereinssatzung zu vergleichen, da sie Regeln für ihre Mitglieder beziehungsweise Miteigentümer aufstellt.

Hausordnung

Eventuell wird der Gemeinschaftsordnung auch noch die Hausordnung beigelegt. Die Hausordnung regelt das tägliche Miteinander der Hausbewohner, also beispielsweise das Einhalten von Ruhezeiten, Benutzungsregelungen für die Gemeinschaftsräume und Abstellregelungen für Treppenhaus, Hauseingang sowie Kellerräume. Im Gegensatz zur Gemeinschaftsordnung können Änderungen der Hausordnung jederzeit mit einfachem Mehrheitsbeschluss erfolgen.

Diese Hausordnung ist dann sinnvoll, wenn Eigentumswohnungen auch von Mietern genutzt werden oder wenn Vermieter und Mieter in der gleichen Eigentumswohnanlage wohnen.

„So verstehe ich professionelle Hausverwaltung.“



Sandra Braunwald leitet seit 1994 eine Hausverwaltung in Berlin.

Seit fast dreißig Jahren sind Sie Hausverwalterin für Eigentumswohnanlagen in Berlin. Wie schaffen Sie es, die Jahresabrechnung bereits im jeweiligen Frühjahr nach Belegprüfung mit dem Verwaltungsbeirat an die Wohnungseigentümer zu versenden?

Ich beginne sehr früh im Jahr damit, die Zählerstände den Versorgern zuzuschicken und kann so sehr früh die Daten an die Heizkostenabrechnungsfirmen weitergeben, sodass ich dann sehr früh mit den Wohngeldabrechnungen beginnen kann. So bin ich mit den ersten Abrechnungen schon Anfang Februar, mit den letzten in der Regel bis Mitte April fertig, dann folgen die Belegprüfungen und die Versammlungen, sodass ich in der Regel bis Ende Juni mit allen regulären Versammlungen durch bin.

Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan sind ja Gegenstand der jährlichen Eigentümerversammlung. Kommt es

dabei zuweilen auch zum Streit über den richtigen Kostenverteilungsschlüssel? Nach welchem Berechnungsschlüssel sollten nach Ihrer Meinung beispielsweise die Kalt- und Abwasserkosten für das Sondereigentum Wohnung verteilt werden?

Leider kommt es immer wieder zu Auseinandersetzungen, aber hier gelten immer die Regelungen der Teilungserklärung, sofern sie nicht per Beschlussfassung geändert werden. So können auch die Wasserkosten nur entsprechend der Teilungserklärung oder, was ich auch für sinnvoll halte, über separate Verbrauchserfassung abgerechnet werden.

Entscheidungen über notwendige Erhaltungsmaßnahmen treffen Sie in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat, sofern die Kosten nicht mehr als 2 500 Euro ausmachen. Wie entscheiden die Wohnungseigentümer typischerweise in der Versammlung, wenn die Kosten deutlich darüber liegen?

Die Eigentümer richten sich in der Regel nach den Empfehlungen des Beirats und von mir, wenn vorher die notwendigen Maßnahmen mit der Einholung von Ange-

boten und der Überlegung, wie die Finanzierung erfolgen kann, gründlich vorbereitet sind.

Worin sehen Sie zurzeit die größten Hindernisse bei der Planung und Beauftragung von Erhaltungsmaßnahmen oder Reparaturen? Was empfehlen Sie deshalb Ihren Eigentümergemeinschaften?

Aktuell ist das größte Problem, dass die Firmen oft schon auf Monate hinaus ausgebucht sind. Kleinaufträge können so oft nur noch ohne vorheriges Angebot im Stunden- und Materialnachweis in einer angemessenen Zeit bearbeitet werden. Das Einholen von Vergleichsangeboten auch für größere Bauvorhaben ist zwischen April und November kaum noch möglich, so werden die Zeiten zwischen dem Wunsch nach Umsetzung einer größeren Maßnahme und der tatsächlichen Umsetzung immer länger.

Sie veröffentlichen auf Ihrer Homepage eine Empfehlungsliste von Handwerkern und Architekten in Berlin. Haben Sie bzw. die von Ihnen vertretenen Wohnungseigentümer, die beispielsweise ihr Sondereigentum Wohnung modernisieren wollen, damit gute Erfahrungen gemacht?

Viele Eigentümer fragen mich nach Handwerkern, wenn sie Arbeiten beauftragen wollen. Mit der Empfehlungsliste haben sie dazu einen ersten Ansatz bekommen, um

Firmen anzufragen, dies hat sich in der Vergangenheit bewährt.

Die von Ihnen geführten laufenden Treuhandkonten lauten auf den Namen der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft. Halten Sie Treuhandkonten, die üblicherweise auf den Namen des Verwalters eingetragen sind, aus Sicht der Wohnungseigentümer für gänzlich ungeeignet oder sogar für gefährlich?

Mit diesen Konten habe ich persönlich keine Erfahrung, bin aber sehr dafür, die Konten komplett getrennt von denen der Hausverwaltung zu halten.

Angesichts der andauernden Niedrigzinsphase bringt die Anlage der Erhaltungsrücklage nur noch Minizinsen um die 1 Prozent. Die Neuausgabe von Bundesschatzbriefen wurde im Jahr 2013 sogar eingestellt. Gibt es außer Tages- oder Festgeld nach Ihrer Ansicht keine Alternative? Welche anderen Wünsche äußern die Wohnungseigentümergeinschaften?

Meines Erachtens gibt es keine Alternative, da die Gelder mündelsicher festgelegt werden müssen.

Rund um die Verwaltung

Wohnungseigentumsgesetz, Teilungserklärung sowie Gemeinschafts- und Hausordnung sind nur die rechtlichen Grundlagen für die Eigentümer, worauf die eigentliche Verwaltung aufbaut.



Während die Verwaltung des Sondereigentums (zum Beispiel der vermieteten Eigentumswohnung) grundsätzlich jeder einzelnen Wohnungseigentümerin überlassen bleibt, sind für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums drei Organe zuständig:

- ▶ Wohnungseigentümer (einschließlich Wohnungseigentümerversammlung)
- ▶ Verwalter oder Verwalterin
- ▶ Verwaltungsbeirat.

Die Wohnungseigentümer treffen ihre Entscheidungen in der Eigentümerversammlung, die als oberstes Verwaltungsorgan fungiert, quasi als „Parlament“ der Wohnungseigentümer.

Der von den Wohnungseigentümern bestellte Verwalter ist ausführendes Organ. Der aus den Reihen der Wohnungseigentümer gewählte Verwaltungsbeirat unterstützt und überwacht den Verwalter bei seiner Arbeit.

Die Annahme, dass alles am Verwalter (üblicherweise als „Hausverwalter“ bezeichnet, obwohl dieser Begriff im Wohnungseigentumsgesetz gar nicht vorkommt) hängenbleibt, steht also im Widerspruch zu der

genannten Dreiteilung der Verwaltung, die so auch vom Wohnungseigentumsgesetz gewollt ist. Die eigentlichen Träger der Verwaltung sind und bleiben die Wohnungseigentümer selbst. Es hängt von den jeweiligen Machtverhältnissen in einer Wohnungseigentümergeinschaft (auch als „WEG“ abgekürzt ebenso wie das Wohnungseigentumsgesetz) ab, wie dominant die Rolle des Hausverwalters oder beispielsweise von Mehrheitseigentümern ist.

Ordnungsmäßige Verwaltung

Die Verwaltung einer Eigentumswohnanlage erfolgt typischerweise durch eine Hausverwaltung, die selbst nicht Wohnungseigentümerin ist. Dies muss aber nicht zwingend so sein.

Die Wohnungseigentümer können aus ihren Reihen einen Hausverwalter wählen, der selbst eine Wohnung im Objekt besitzt und selbst nutzt. Dies kommt bei kleineren Eigentümergeinschaften durchaus vor. Die „Selbstverwaltung“ durch einen Miteigentümer in kleineren Eigentümergeinschaften, die möglicherweise sogar noch ehrenamtlich vom Miteigentümer ausgeübt wird, stellt aber sicher eine Ausnahme dar.

Hausgeld für Wohnungseigentümer

Der Begriff „Hausgeld“ für den monatlichen Vorschuss auf die Bewirtschaftungskosten hat sich längst eingebürgert, obwohl er im Wohnungseigentumsgesetz überhaupt nicht vorkommt.



Unter „Hausgeld“ versteht man im Allgemeinen die monatlichen Abschlagszahlungen für folgende Positionen:

- ▶ Umlagefähige Kosten, also laufende Betriebskosten, die bei einer Vermietung auf den Mieter umlegbar sind
- ▶ Nicht umlagefähige Kosten, also Verwaltervergütung und sonstige Verwaltungskosten sowie laufende Instandhaltungskosten
- ▶ Instandhaltungsrücklage (ab 2021 Erhaltungsrücklage genannt)

Die Summe aus umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten (also Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten) wird als Bewirtschaftungskosten bezeichnet. Bewirtschaftungskosten plus Instandhaltungsrücklage stellen dann die Belastung beziehungsweise das Hausgeld dar.

Die noch ab und zu anzutreffende Bezeichnung „Wohngeld“ (statt Hausgeld) ist irreführend. Das Wohngeld ist als Mietzuschuss für Mieter oder Lastenzuschuss für Eigentümer eine Sozialleistung des Staates. Diese Einnahme für den bedürftigen Mieter

oder Eigentümer hat rein gar nichts mit dem Hausgeld als Ausgabe des Wohnungseigentümers zu tun.

Repräsentative Hausgeldvergleiche bei Eigentumswohnungen gibt es nur selten. Der Verein „wohnen im eigentum“ hat im Jahr 2006 einen Hausgeldspiegel nach Auswertung von rund 1000 Jahresabrechnungen mit Zahlen für das Jahr 2004 veröffentlicht. Danach lagen die durchschnittlichen Hausgelder bei monatlich 2,60 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. In der Spitze wurden 4,53 Euro erreicht.

Für sechs große Wohnanlagen mit jeweils 100 bis 350 Eigentumswohnungen ließ „wohnen im eigentum“ anhand der Jahresabrechnungen für die Jahre 2004 bis 2008 und der Wirtschaftspläne für 2009 ebenfalls die monatlichen Hausgelder ermitteln und kam dabei auf eine Spanne zwischen 2,89 bis 5,02 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat.

Aktuell dürften die monatlichen Hausgelder einschließlich Erhaltungsrücklagen laut Jahresabrechnung für 2021 und Wirtschaftsplan für 2022 im Durchschnitt deut-

lich über 3 Euro pro Quadratmeter im Monat liegen. Sie sollten als Wohneigentümer vorsichtig mit einem Durchschnittswert von 4 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat rechnen.

Beispiel: Relativ niedriges Hausgeld

Objekt: Eigentumswohnung in einer Wohnanlage mit 39 Wohnungen, Baujahr 1993, Wohnfläche 67 qm	
Jahresabrechnung für 2020 (alle Beträge auf volle Euro auf- oder abgerundet)	
Monatliche Vorauszahlung für Hausgeld (inkl. 32 Euro Instandhaltungsrücklage)	228 Euro
Umlagefähige Kosten	147 Euro
+ nicht umlagefähige Kosten	31 Euro
+ Instandhaltungsrücklage	32 Euro
= Tatsächliche Kosten pro Monat	210 Euro
Also Guthaben aus 2020 pro Monat	18 Euro

Wirtschaftsplan für 2021:

Monatliche Vorauszahlung für Hausgeld	245 Euro
Pro Quadratmeter Wohnfläche (245 €/67 qm) = 3,66 Euro/qm	

Das relativ niedrige Hausgeld von monatlich 228 Euro in 2020 für die 67 Quadratmeter große Eigentumswohnung in einer immerhin schon vor 25 Jahren erbauten Eigentumswohnanlage ist insbesondere auf zwei Faktoren zurückzuführen:

- Niedrige Verbrauchskosten für Heizungs- und Warmwasser-, Kalt- und Ab-

wasser von nur 35 Euro monatlich beziehungsweise 0,52 Euro pro Quadratmeter und Monat

- Niedrige Instandhaltungsrücklage von nur 32 Euro monatlich beziehungsweise 0,48 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Die sehr niedrigen Kosten für Heizung, Warmwasser, Kalt- und Abwasser hängen auch mit einem entsprechenden Verbrauchsverhalten der Rentnerin zusammen, die die gemietete Eigentumswohnung allein nutzt.

Die Instandhaltungsrücklage von nur 0,48 Euro monatlich beziehungsweise 5,76 Euro jährlich pro Quadratmeter Wohnfläche reichte in dieser Eigentumswohnanlage bisher immer aus. Eine Sonderumlage gab es hier in 25 Jahren nicht. Laut Wirtschaftsplan für 2021 wurde die Instandhaltungsrücklage jedoch auf 0,60 Euro monatlich bzw. 7,20 Euro jährlich pro Quadratmeter erhöht, um möglichen künftigen Sonderumlagen vorzubeugen. Grund waren hohe Kosten für die Erneuerung der Aufzugssteuerung in einem Haus. Um auch eventuell defekte Aufzugssteuerungen in den anderen Häusern zu erneuern, fasste die Eigentümerversammlung einen Vorratsbeschluss, wonach in solchen Fällen für die Finanzierung solcher Maßnahmen bis zu 20 000 Euro aus der Instandhaltungsrücklage zur Verfügung zu stellen sind. Eine weitere künftige Erhöhung der Instandhal-



Leere Wohnung im Angebot

Wählen Sie Ihre künftigen Mieter sorgfältig aus!

Wer nicht an den erstbesten Interessenten vermieten will, sollte sich ernsthaft Gedanken über den „richtigen“ Mieter machen. Und zwar nicht nach dem Motto „Wohnung an den Mann beziehungsweise die Frau bringen“, sondern nach der Methode „Passenden Mieter für die Wohnung finden“.

Es gilt der schlichte Grundsatz: Ohne Miete keine Rendite.

Dies gelingt Ihnen umso eher, je mehr Sie auf die Wünsche Ihres Mieters eingehen. Der typische Mieter sucht eine schöne Wohnung, in der er sich wohlfühlen kann. Er ist bereit, einen „vernünftigen“ Mietpreis zu zahlen und hofft auf einen netten Vermieter.

Eine schöne Wohnung zu einem vernünftigen Mietpreis von einem netten Vermieter – Mieterherz, was willst du mehr? Was so einfach klingt, würde ein Profi Vermietungsmarketing nennen.

Marketing bei der Suche und Auswahl von Mietern heißt vor allem völlige Konzentration auf die Bedürfnisse und Wünsche der Wohnungssuchenden. Versetzen Sie sich immer in die Lage Ihres potenziellen Mieters. Fragen Sie sich: Was möchte er? Was will er?

Mit den vier W-Fragen und den daraus abgeleiteten vier Kernpunkten (siehe Seite 105) können Sie Ihr persönliches Vermietungskonzept für die Vermietung Ihrer Eigentumswohnung entwickeln: Der typische Mieter sucht eine schöne Wohnung in einer „guten Umgebung“ zu einem „fairen Preis“ und hofft auf einen netten Vermieter. Tun Sie alles, um diese Mieterwünsche bestmöglich zu erfüllen. Marketingstrategien würden von Produkt-, Preis- und Kommunikationspolitik beziehungsweise den „3 Ps“ (product, price, promotion) auf Vermieterseite sprechen.

Sie fragen sich vielleicht, was diese hochgestochenen Marketingbegriffe mit der privaten Wohnungsvermietung zu tun haben. Antwort: Es kann nicht schaden, unternehmenspolitische Instrumente wie Produkt-,

Preis- und Kommunikationspolitik auf die Vermietung einer Eigentumswohnung zu übertragen und den Kunden, sprich Mieter, in den Mittelpunkt der eigenen Überlegungen zu stellen. Es wird Ihnen vielmehr nutzen, wenn Sie Marketing wie ein Unternehmer betreiben. Egal, wie Sie es nennen: Wenn der Mieter mit Wohnung, Miethöhe

und Vermieter zufrieden ist, steht es 1:0 für Sie – als Vermieter.

Steht Ihr Vermietungskonzept, geht es weiter mit einem sinnvollen Mietmanagement bis hin zum Einzug Ihres neuen Mieters. Dazu zählen vor allem die Mietersuche und -auswahl, die Mietpreiskalkulation und der Abschluss des Mietvertrags.

Mietersuche und -auswahl

Es ist ein Irrtum zu glauben, eine Wohnung sei jederzeit und an jedem Ort problemlos zu vermieten. Eine Vermietung abseits der prosperierenden Großstädte kann sehr wohl schwierig sein.



Wenn dann auch noch hohe Wohnungsleerstände an diesem Ort zu verzeichnen sind, ist nicht der Vermieter, sondern der Mieter in einer stärkeren Position.

Grundsätzlich gilt: Vermieten Sie nicht Ihre Wohnung, sondern lassen Sie Ihre Wohnung mieten! Mithilfe der vier Kernpunkte aus Ihrem persönlichen Vermietungskonzept stellen Sie zunächst ein Mietangebot für Mieter zusammen, also quasi ein Mieterexposé.

Dieses Exposé müssen Sie nicht jedem Mietinteressenten bei der Wohnungsbesichtigung aushändigen. Es dient Ihnen selbst dazu, sich über alle wesentlichen Merkmale klar zu werden. Außerdem können Sie das

Exposé anderen aushändigen, falls Sie einmal selbst verhindert sind. Geben Sie es also den Personen, die am Samstagmorgen Telefonanrufe von Mietinteressenten entgegennehmen oder die Sie bei der Wohnungsbesichtigung vertreten.

Mietangebot

Am besten stellen Sie anhand der Checkliste „Mein Mietangebot“ auf Seite 108 zunächst alle Unterlagen über Ihr Mietobjekt zusammen. Sie erleichtern sich damit die Beantwortung von Fragen, die spätestens nach Erscheinen Ihrer Internet- oder Zeitungsannonce von Mietinteressenten gestellt werden.

Die genannten Unterlagen würde auch ein qualifizierter Makler verlangen, den Sie mit der Vermittlung eines Mieters für Ihre Wohnung beauftragen. Ihr Vorteil: Sie haben alle wesentlichen Daten auf einen Blick, eine Textseite für Ihr Mietangebot bezie-

hungsweise Exposé reicht. Sie ersparen sich damit ein zeitraubendes Blättern in Ihren Unterlagen. Weiterer Vorteil: Sie können das Exposé später wirklich ernsthaften Mietinteressenten aushändigen. Dies steigert Ihre Glaubwürdigkeit, denn fast alle Vermieter

Checkliste

Mein Mietangebot

- Exposé:** Haben Sie für sich und Ihre Mietinteressenten ein aussagefähiges Exposé erstellt? Dieses Exposé, das Sie am besten als „Mietangebot“ bezeichnen, sollte auf jeden Fall Angaben zu folgenden Punkten enthalten: Lage (Ort, Straße, Hausnummer, Geschoss), Größe (Wohnfläche in Quadratmetern), Aufteilung (Anzahl und Art der Zimmer), Bezugstermin, monatliche Nettokaltmiete, monatliche Nebenkosten
- Unterlagen:** Haben Sie die wichtigsten Unterlagen zusammengestellt? Dazu gehören: Lageplan (mit Wegbeschreibung), Grundrisszeichnung, Wohnflächenberechnung, Fotos von Haus und Wohnung, letzte Betriebskostenabrechnung für Mieter, Gebäude-Energieausweis
- Markttest:** Haben Sie die marktgerechte Miete für Ihr Mietangebot durch Angebotsvergleiche im Internet beziehungsweise im Immobilienenteil der Tageszeitung herausgefunden?
- Kernpunkte:** Haben Sie das Besondere Ihres Mietobjekts und damit Ihre „einzigartige Vermietungsposition“ herausgearbeitet?
- Mietannonce:** Haben Sie sich entschieden, wo Sie Ihr Mietangebot veröffentlichen wollen? Im Internet (zum Beispiel ImmobilienScout 24), im Immobilienenteil der Tageszeitung und/oder am Schwarzen Brett in bestimmten Geschäften oder Behörden?

Mustertext

Mietangebot (Beispiel)

Wohnung: **3-Zimmer-Wohnung** mit Küche, Diele, Bad, Balkon (Südlage) und Tiefgaragen-Stellplatz, Baujahr 1992

Lage: A-Stadt, B-Str. 72 (siehe Auszug aus Stadtplan)

Aufteilung: Wohnzimmer 23 qm, Elternschlafzimmer 15 qm, Kinderzimmer 12 qm, Küche 9 qm, Bad 5 qm, Flur mit Abstellraum 10 qm, Balkon 5 qm (siehe Grundrisszeichnung)

Größe: Wohnfläche 79 qm (siehe Wohnflächenberechnung)

Bezug: ab 1.4.2022, eventuell schon ab 1.3.2022

Besonderheit: Komfortable Fußbodenheizung mit niedrigen Heizkosten

Miete:

Monatlich 780 Euro netto kalt + 60 Euro für TG-Stellplatz = 840 Euro

Nebenkosten: Monatlich 225 Euro inkl. Heizung (siehe letzte Betriebskostenabrechnung)

Kaution: 3 Monatsmieten = 2340 Euro

Kontakt: über den Eigentümer, Tel.

und Makler verzichten völlig auf ein Mieterexposé. Wie im Beispiel oben könnte ein Mietangebot in der Praxis aussehen:

Dieses Mietangebot bietet viele Informationen, ist aber sehr nüchtern und wenig werbewirksam aufgemacht. Dennoch erfüllt es seinen Zweck, denn anfangs sollen zunächst einmal nur alle Informationen einschließlich Unterlagen (als Anlagen) zusammengetragen werden.

Das Mietangebot oder Mieterexposé können Sie auch gut einer anderen Person übergeben. Dies kann zum Beispiel auch Ihr jetziger Mieter sein, mit dem Sie ein angenehmes Mietverhältnis hatten. Er wird wahrscheinlich gern bereit sein, die Wohnung Mietinteressenten zu zeigen und bei dieser Gelegenheit deren Fragen anhand des Mietangebots nebst Unterlagen zu beantworten. Ihr Noch-Mieter fungiert praktisch als Ihr verlängerter Arm. Etwas Besse-

Mietpreiskalkulation

Miete ist nicht alles, aber ohne Miete ist alles nichts. Dies muss für Sie als Vermieter oder Kapitalanleger in vermietete Immobilien gelten. Es gilt der Grundsatz: Von der Miete zur Rendite!



Völlig frei sind Sie bei der Mietpreiskalkulation für vermietete Wohnimmobilien im Gegensatz zu Gewerbeimmobilien aber nicht. Bei Sozialwohnungen sind Sie an die amtlich festgesetzte Kostenmiete gebunden und dürfen nur an Mieter mit Wohnberechtigungsschein vermieten.

Eine Mietpreis- und Belegungsbindung wie bei Sozialwohnungen oder anderen geförderten Wohnungen gehen Sie bei frei finanzierten Eigentumswohnungen nicht ein. Sie können zwar vermieten, an wen Sie wollen. Bei der Mietpreisgestaltung müssen Sie sich aber grundsätzlich nach der ortsüblichen Vergleichsmiete richten.

Mietspiegel sind oft die Grundlage für Neuvertragsmiete und Mieterhöhung.

Als ortsübliche Vergleichsmiete wird die Miete für vergleichbar ausgestattete, gleich große Wohnungen in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden bezeichnet. Die Vergleichbarkeit muss hinsichtlich Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage

der Wohnungen gegeben sein. Typischerweise wird die ortsübliche Vergleichsmiete als monatliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben.

Mietspiegel

Die wichtigste Quelle für ortsübliche Vergleichsmieten stellen die örtlichen Mietspiegel dar. Das sind Übersichten der Städte und Gemeinden, die meist im Einvernehmen mit den örtlichen Mieter- und Hausbesitzervereinen aufgestellt werden. Außer den einfachen Mietspiegeln gibt es seit dem 1.9.2001 noch qualifizierte Mietspiegel, die nach wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt und von der Gemeinde oder von Vermieter- und Mietervereinen anerkannt worden sind.

Am 1.7.2022 tritt eine Mietspiegelreform in Kraft. Dann müssen alle Städte mit mehr als 50 000 Einwohnern einen Mietspiegel aufstellen. Grundlage für diese einfachen oder qualifizierten Mietspiegel sind die Mieten der letzten sechs Jahre.

Der Verweis auf Mieten von drei vergleichbaren Wohnungen ist vor der erstmaligen Erstellung von Mietspiegeln weiterhin noch möglich.

Mietspiegel (auch „Mietrichtwertkarte“ genannt) sind eine Orientierungshilfe nach § 558 ff. BGB und sollen sowohl Vermietern als auch Mietern die Möglichkeit bieten, im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete die Miethöhe für frei finanzierte, also nicht mietpreisgebundene Wohnungen zu vereinbaren. Die Tabellenwerte laut Mietspiegel sind monatliche Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche.

Mietspiegel sind nur für vermietete Wohnungen verwendbar, die in der jeweiligen Gemeinde liegen, für die der Mietspiegel aufgestellt wurde. Vermieter können den Mietspiegel beim örtlich zuständigen Haus- und Grundbesitzerverein dann erwerben, wenn sie dort nicht ohnehin Mitglied sind.

Die Tabellenwerte laut Mietspiegel können Grundlage für die Vereinbarung einer Nettokaltmiete bei Neu- beziehungsweise Wiedervermietung sein. Der Mietspiegel eignet sich insbesondere zur Begründung einer Mieterhöhung bei bestehenden Mietverhältnissen bis auf die ortsübliche Vergleichsmiete.

Üblicherweise wird die ortsübliche Vergleichsmiete laut Mietspiegel aus einem Mittelwert der jeweils angegebenen Mietspanne ermittelt. Vergleichskriterien des Mietspiegels sind:

- ▶ **Baujahr:** aufgeteilt in Baujahrsgruppen, zum Beispiel bis 1948, 1949–1960, 1961–1976, 1977–1985, 1986–1999, ab 2000

- ▶ **Wohnlage:** aufgeteilt in einfache, mittlere und gute Wohnlagen
- ▶ **Ausstattung:** mit zentraler Beheizung, mit Bad/Dusche, mit besonderer Ausstattung
- ▶ **Wohnungsgröße:** zum Beispiel Wohnfläche um 40, 60, 80, 100 oder 120 Quadratmeter
- ▶ **Zu- und Abschläge:** zum Beispiel für Personenaufzug, Isolierglasfenster, Souterrainwohnungen

Die marktgerechte Miete

Bei frei finanzierten Wohnungen bildet sich die erzielbare Miete nach Angebot und Nachfrage. Falls die Nachfrage wie in München oder Berlin deutlich höher liegt als das Angebot an Mietwohnungen, hat der Vermieter die stärkere Position und kann recht hohe Mieten verlangen. Dies kennzeichnet einen Vermietermarkt.

In strukturschwachen und ländlichen Regionen liegt nicht selten ein Mietermarkt vor, auf dem infolge des Angebotsüberschusses der Mieter in der stärkeren Position ist.

Stellen Sie daher zunächst fest, ob ein Vermieter- oder ein Mietermarkt in der Region vorliegt, in der Sie Ihre Eigentumswohnung vermieten wollen. Auch im Vermietermarkt sollten Sie nicht die maximal mögliche Miete anstreben.

Bei Wiedervermietungen dürfen Sie die ortsübliche Vergleichsmiete laut Mietspiegel nur um bis zu 10 Prozent überschreiten,

Positiv ist es allemal, wenn sich im Verwaltungsbeirat oder unter den Wohnungseigentümern ein unabhängiger Finanzierungsexperte befindet. Dieser kann dann im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft und der Hausverwaltung das ge-

eignete Finanzierungskonzept austüfteln und in der nächsten Eigentümerversammlung den Wohnungseigentümern vorstellen. Bei solchen Fragen besteht üblicherweise ein hoher Diskussionsbedarf.

Modernisieren und ökologisch investieren

Die konkreten Maßnahmen, um Gemeinschafts- und Sondereigentum zu erhalten und zu verbessern, beginnen bei der bloßen Renovierung und gehen bis zu Instandsetzungen.



Zur hohen Schule zählen eine umfangreiche Modernisierung sowie eine grundlegende energetische Sanierung. Der gut einprägbare Dreiklang „San-Re-Mo“ umreißt plakativ, was zu tun ist: Sanieren – Renovieren – Modernisieren.

Renovierung

Die Renovierung in Wohnungen, also im Sondereigentum, umfasst typischerweise Schönheits- und Kleinreparaturen wie Tapezieren und das Malern von Wänden, Decken, Heizkörpern und Innentüren. Kleinere Reparaturen an den Installationsgegenständen in Küche, Bad/WC sowie an Fenstern und Türen kommen hinzu. Der Vermieter

kann die Kosten für solche Schönheits- und Kleinreparaturen per Mietvertrag auf seinen Mieter überwälzen.

Schon etwas teurer wird es, wenn Sie als Selbstnutzer oder Vermieter einen neuen Fußbodenbelag wollen. Sie tauschen beispielsweise einen verschlissenen Teppichboden gegen einen neuen, hochwertigen aus oder lassen alternativ dazu Laminat oder Bodenfliesen verlegen.

Instandhaltung und Instandsetzung

Unter Instandhaltung ist üblicherweise die laufende Pflege und Erhaltung des Gemeinschaftseigentums zu verstehen. Ziel ist die



Modernisieren

Für ältere Eigentumswohnanlagen
oft schon unvermeidbar

Beseitigung von Mängeln, die durch Alterung, Abnutzung und Verschleiß entstehen.

Im Gegensatz dazu zielt die Instandsetzung auf die Beseitigung von Bauschäden oder -mängeln am Gebäude und die Wiederherstellung eines einmal vorhandenen Zustands ab.

Oft sind unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen (ein Reparaturstau) die Ursache für später auftretende Bauschäden oder -mängel, die dann durch eine umfassende Instandsetzung beseitigt werden müssen.

Modernisierungen

Unter Modernisierung bei Haus oder Eigentumswohnung beziehungsweise beim Gemeinschafts- oder Sondereigentum ist in Anlehnung an § 559 BGB eine bauliche Maßnahme zu verstehen, die den Gebrauchswert nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirkt.

Drei Viertel aller existierenden Häuser wurden vor der Einführung der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 gebaut und sind meist schon aus diesem Grund modernisierungsbedürftig.

Ausgelöst wird ein Modernisierungsbedarf beispielsweise durch feuchte Keller, bröckelnden Putz, Schimmel an den Wänden, zugige Fenster und Türen, veraltete Ver- und Entsorgungsleitungen oder betagte sanitäre und elektrische Anlagen.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen sind gerade für ältere Eigentumswohnanlagen typisch: Dämmung von Dach, Keller und Außenwänden, Einbau einer neuen Heizung und der Einbau neuer Fenster.

Bei älteren Wohnungen aus den 1950er und 1960er Jahren des letzten Jahrhunderts ist darüber hinaus oft eine grundlegende Modernisierung vonnöten. Dabei handelt es sich meist um Maßnahmen wie die Änderung des Wohnungszuschnitts (Zusammenlegung von kleinen Zimmern zu einem grö-