

## Wohnungseigentümer und Vermietung von Sondereigentum?!



Sieht die Teilungserklärung keine Einschränkungen vor, ist es lt. Wohnungseigentumsgesetz freie Entscheidung des Eigentümers, sein Wohneigentum selbst zu nutzen oder zu vermieten. Jedoch sollte bei einer Vermietung innerhalb einer Eigentümergemeinschaft zur Vermeidung von späterem Ärger einiges beachtet werden, denn der Eigentümer haftet auch ohne eigene Nutzung seines Eigentums gegenüber der Gemeinschaft für die Einhaltung aller Beschlüsse und Regelungen. So ist nicht nur die Auswahl des „richtigen“ Mieters entscheidend für eine sorgenfreie Vermietung, sondern auch der Inhalt des Mietvertrages. Bevor Sie die ersten Besichtigungen durchführen oder durchführen lassen, sollten Sie sich einen Überblick über den Zustand Ihres Eigentums verschaffen sowie die Ihnen wichtigen Mietbedingungen notieren. Haben Sie sich dafür entschieden, Ihren Verwalter des Gemeinschaftseigentums auch mit der Verwaltung Ihres Sondereigentums zu betrauen, ist er die ideale Schnittstelle für alle mietrelevanten Informationen für Sie oder Ihren Beauftragten. Sie erhalten von ihm aus einer Hand alle zur Vermietung erforderlichen Angaben zur Wohnung- Größe, Lage, Verbrauchskosten, Ausstattungszustand, objektübliche Miete usw. sowie zum gesamten Objekt – Energiepass, Hausordnung, Regelungen der Eigentümer und Bewohnerstruktur. Eine gut dokumentierte Rücknahme der Wohnung von ihrem bisherigen Mieter ist ebenfalls sehr hilfreich. Für die Entscheidung zum „richtigen“ Mieter ist es neben dem persönlichen Eindruck und Gespräch empfehlenswert, folgende Informationen zu prüfen:

1. Eine persönlich unterzeichnete so genannte Selbstauskunft - diese sollte alle wesentlichen Daten zur Person, Familienstand, Einkünfte, Arbeitgeber, Vorvermieter, Tierhaltung und persönliche Interessen z.B. Spielen von Musikinstrumenten enthalten. Auch die Frage nach Insolvenzverfahren ist legitim.
2. Eine Information des Vorvermieters zu eventuellen Mietschulden bzw. zu im Bereich des Mietvertrages anhängigen Rechtsstreiten.
3. Eine autorisierte Bonitätsauskunft (zumeist der SCHUFA) und prüfbare Einkommensnachweise. Im Falle der Zahlung durch Träger von Sozialleistungen sollten Sie sich diese nicht nur bestätigen lassen, sondern auch auf

direkte Zahlung an Sie bestehen. Dieses Vorgehen bei einer Vermietung klingt insgesamt betrachtet zu Beginn zunächst unsozial und herzlos. Bedenken Sie aber bitte: Sie können „den Menschen nur vor und nicht in den Kopf sehen“ und Sie leihen und vertrauen einen „Fremden“ für unbestimmte Zeit eine wertvollen Teil Ihres Vermögens an. Das aktuelle Mietrecht sowie die Rechtsprechung sind – so meine persönliche Sicht als langjährige Verwalterin - mehr Mieter- als Vermieterfreundlich.

Weiterhin sind die Möglichkeiten, während der Mietzeit vertragliche Änderungen vorzunehmen, sehr eingeschränkt. In dem unbedingt schriftlich zu fassenden Mietvertrag ist es dann neben den üblichen gesetzlichen Regelungen wichtig, auch zulässige individuellen Vereinbarungen entsprechend Ihren Wünschen und die Anerkennung von Änderungen, die sich aus Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft ergeben (z.B. Änderungen der Hausordnung u.a.) zu verankern. Nach eigenen Erfahrungen kann es hier „böse“ für Sie werden: Ihr Mieter muss nachträglich keine Änderungen zum Vertrag akzeptieren, aber Sie sind gegenüber der Gemeinschaft für die Umsetzung der Festlegung verantwortlich. Es kann sich hierbei selbstverständlich nur um Regelungen handeln, die mietrechtskonform sind. Auch wenn es mühevoll klingt, widmen Sie der Vertragsgestaltung große Aufmerksamkeit, denn selbst die im Handel erhältlichen Vertragsmuster können nicht die Individualität Ihrer Wohnanlage erfassen. Bedenken Sie einfach, dass ein Vertrag nicht in dem Moment gebraucht wird, wenn man sich versteht, sondern im Fall unterschiedlicher Auffassungen Klarheit schaffen soll. Verzichten Sie auch nicht auf die Hinterlegung einer Kaution (bis zu 3 Monatskaltmieten), es geht auch hier um Ihre Sicherheit. Erstellen Sie bei Übergabe der Wohnung ein Protokoll. Dieses sollte nicht nur die üblichen Zählerstände enthalten, sondern auch umfassende Angaben zur Ausstattung und Zustand der Wohnung. Wir wünschen Ihnen ein gutes Gespür für „Ihren Mieter“ und stehen gern mit unseren Erfahrungen zur Verfügung.

» Ramona Heide

**IMRID** IMMOBILIEN MANAGEMENT GMBH

**SEG**

**SANIERUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT mbH**

- Verwaltung und Betreuung von:  
 · Mietwohnungen, Gemeinschafts- & Sondereigentum

· Gewerbeimmobilien

- Begleitung von

Zwangsverwaltung und Konkursimmobilien

**Management & Service rund um die Immobilie**

Markscheiderweg 1  
 17036 Neubrandenburg  
 (0395) 7 76 86 40 ☎ (0395) 77 68 64 12  
 Fax (0395) 77 68 64 22  
 E-Mail: info@imrid.de

- Durchführung haustechnischer und hauswirtschaftlicher Dienstleistungen

- Wohnungsübergabe und -übernahme lt. Mietrecht

- Projektentwicklung

- Immobilienhandel