

Die Katze im Sack

Mietverträge vor Wohnungsinvestment genau prüfen

Von Monika Hillemacher

(dpa). Wer eine Wohnung als Kapitalanlage kauft, bekommt oft auch einen Mieter dazu. Wichtig dabei: einen Blick auf den vom Vorbesitzer ausgestellten Mietvertrag werfen. Sonst kann es am Ende zu bösen Überraschungen kommen.

Manche Klauseln in Mietverträgen haben es in sich: nicht ausgefüllte Leerstellen, falsch gesetzte oder fehlende Häkchen – Fehler wie diese können unangenehme Folgen haben. Und zwar vor allem für Käufer, die nicht nur eine Wohnung kaufen, sondern damit auch ein bestehendes Mietverhältnis übernehmen. Fachleute sehen in Mietverträgen zwei typische Problemfelder: die Kündigungsklauseln und die Nebenkosten. Bei beiden steckt der Teufel im Detail.

Das Problem: Der Käufer hat so gut wie keine Möglichkeit, einen bestehenden Mietvertrag zu ändern. „Nach dem Grundsatz, Kauf bricht nicht Miete, übernimmt der Käufer die Rechte und Pflichten des Vorgängers“, erläutert Rechtsanwalt Harald Haakshorst aus Essen. Er hat für die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen einen Ratgeber für angehende Wohnungseigentümer geschrieben. Haakshorst empfiehlt, unbedingt die letzte Fassung des Mietvertrags anzufordern, genau zu lesen und im Zweifel nachzuhaken – und das vor der Beurkundung. „Sonst kaufe ich die Katze im Sack.“

„Die meisten Vermieter verwenden Formularverträge“, sagt Haakshorst. „Diese sind wie Allgemeine Geschäftsbedingungen zu behandeln.“ Deshalb würden Fehler und Unklarheiten zulasten des Verwenders, also des Vermieters, ausgelegt. Das trifft auch auf handschriftliche Zusätze zu, die im Widerspruch zu anderen Formulierungen stehen. Kündigungsbeschränkungen verhindern entweder für eine gewisse Zeit oder auf Dauer, dass der Mieter raus muss. „Solche Klauseln stehen öfters in Verträgen“, erklärt Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin des Eigentümerverbands Haus & Grund Deutschland in Berlin. Vorsicht ist zudem bei der Umwandlung eines Mietshauses in Eigentumswohnungen geboten. Dann haben die Bewohner einen Kündigungsschutz von drei Jahren. Gezählt werde vom



Wer eine vermietete Wohnung kauft, muss aufpassen. In manchen bestehenden Mietverträgen lauern Fallen.

Foto: Andrea Warnecke/dpa-tmn

ersten Verkauf einer Wohnung an, nicht seit der davor liegenden Umwandlung, warnt die Juristin. In angespannten Wohnungsmärkten könne der Kündigungsschutz per Länderverordnung auf zehn Jahre ausgedehnt sein. In der Zeit kann der neue Eigentümer keinen Eigenbedarf geltend machen.

Bei den Nebenkosten steht der neue Eigentümer für Versäumnisse des alten gerade. „Im Formularvertrag ist zu den Betriebskosten nichts angekreuzt. Wie wird das ausgelegt?“, fragt der Kölner Rechtsanwalt Georg Jennißen. Er liefert die Antwort gleich mit: „Zugunsten des Mieters. Das heißt, wie nichts vereinbart.“ In der Konsequenz zahlt der Vermieter die Ausgaben für Wasser, Heizung oder

Hausmeister. Ähnliches droht, falls der Mieter eine Warm- oder Inklusivmiete zahlt. Steigende Betriebskosten können dann nicht umgelegt werden. Der Eigentümer bleibt auf den Ausgaben sitzen. Das drückt seine Rendite, mit der Folge, dass die Investition schlimmstenfalls unwirtschaftlich wird. Beim Weiterverkauf könnten solche Klauseln ein Hindernis sein, mindestens jedoch Abschlüsse bringen.

Jennißen rät privaten Investoren, auf die Klausel in Sachen Kautionszahlung zu achten. „Wenn nichts vereinbart ist, muss der Mieter beweisen, dass er sie gezahlt hat.“ Steht jedoch etwas im Mietvertrag, ist der neue Vermieter gut beraten, zu prüfen, wo die Kautionszahlung angelegt ist und die Dokumente dazu in die Hand zu be-

kommen. Denn „der Käufer schuldet die Kautionszahlung, selbst wenn er sie vom Vorbesitzer nicht bekommen hat.“

Sicherheitshalber sollte der Kauf der Wohnung Zug um Zug abgewickelt werden. Das heißt: Die letzte Rate wird überwiesen, sobald alle Unterlagen da sind. Es lohnt sich zudem, den Vorbesitzer nach Abgeltungsregelungen zu fragen. Die können vereinbart sein, wenn der Mieter auf eigene Kosten Böden oder Elektrik erneuert hat. Bei einer Kündigung hätte der Investor eventuell einen Ausgleich zu leisten.

Wann potenzielle Immobilienkäufer die Reißleine ziehen sollten, lassen die Fachleute offen. Das sei eine Entscheidung zwischen „Rendite und Herzenssache“.