

Hausverwaltung

Info-Serie: Teil 3

- Miete und Mietanpassungsmöglichkeiten

Hausverwaltung ist die Durchsetzung der Eigentümerinteressen

Nach dem Anforderungsprofil und Leistungsspektrum eines Verwalters im Teil 1 der Ausgabe 7/96 und dem Versicherungswesen im Teil 2 der Ausgabe 9/96 von HAUS + GELD beschäftigt sich der Teil 3 mit einer durchaus sensiblen Thematik der Miete und deren Anpassungsmöglichkeiten.

MIETE

Es steht außer Frage, daß Verwalter im Interesse der Eigentümer die jeweils wohnungsbezogene optimale Miete zu vereinbaren haben.

Dies gilt sowohl für die Grundmiete als auch für die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen.

Ferner gilt dies zum einen für die Miete bei Vertragsabschluß und zum anderen während der Mietvertragsdauer.

1. Die Grundmiete

Die Grundmiete und mögliche Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen sowie Zuschläge und Vergütungen als ihre weiteren Komponenten sind für die Eigentümer das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung der Mietsache.

In der Regel dient dieses Entgelt zur Bedienung der Annuitäten aus dem Kauf und/oder Modernisierung einer Immobilie oder aber dieses Entgelt dient zur Gestaltung oder Absicherung des aktuellen oder künftigen Lebensunterhalts. Auf der einen Seite ist die Grundmiete echte Liquidität - also verfügbares Geld - zur Verwendung durch die Eigentümer nach deren Vorstellungen oder Vorgaben.

Auf der anderen Seite muß die Grundmiete auch die Kriterien der Wirtschaftlichkeit erfüllen, d. h. die Einnahmen aus den Grundmieten müssen höher sein als die Ausgaben aus der Investition wie Kauf oder Modernisierung. Ist dies nicht der Fall, bedeutet das nämlich eine laufende zusätzliche finanzielle Belastung für die Eigentümer, was sicherlich nicht gewollt ist.

Bei der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit einer Immobilie ist ferner zu beachten, daß hier üblicherweise nur langfristige Aspekte zum tragen kommen. Daher ist also vorher die Wirtschaftlichkeit intensiv zu prüfen, insbesondere, ob die geplanten Einnahmen aus den Grundmieten am Markt realisierbar sind und die regelmäßigen tatsächlichen Ausgaben mindestens decken.

2. Die Betriebs- und Heizkosten

Die Betriebs- und Heizkosten entstehen definitionsgemäß laufend durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Grundstücks und Gebäudes. Gemäß § 27 II. Berechnungsverordnung sind die Kosten auf die Mieter umlagefähig und stellen somit nur einen durchlaufenden Posten für die Eigentümer dar, die diese Kosten zunächst selber bezahlen müssen, aber gegenüber dem Mieter abrechnen können.

Die Betriebs- und Heizkosten haben mittlerweile aufgrund der ständigen Kostensteigerungen eine wesentliche Bedeutung erlangt, man bezeichnet diese Kosten als "zweite Miete". Umlagefähig sind diese Kosten aber nur dann, wenn dies gesetzlich vorgeschrieben ist, wie bei den preisgebundenen Wohnungen oder aber wenn die Umlagefähigkeit vertraglich vereinbart ist.

Dies ist wichtig bei vorübergehendem oder längerem Leerstand, da die verbrauchsabhängigen Kosten voll auf die vermieteten Einheiten umlagefähig sind und damit nicht zu Lasten der Eigentümer gehen.

MIETANPASSUNGSMÖGLICHKEITEN

Bei der Betrachtung der Mietanpassungsmöglichkeiten sind generell zwei Arten zu unterscheiden: Anpassungen bei Vertragsabschluß oder während der Mietvertragsdauer.

1. Miete bei Vertragsabschluß

Natürlich ist das Bestreben vorhanden, bei Erst- oder Wiedervermietungen die maximal mögliche Miete zu erzielen. Dies ist jedoch bei preisgebundenen Wohnungen nicht möglich, da hier die Kostenmiete vorgegeben ist.

Bei Erstvermietungen kann man sich am aktuellen Wohnungsmarkt über die

Mietpreise in Abhängigkeit von der Lage, Größe und Ausstattung der Wohnung orientieren unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation. Insofern ist regelmäßig die Marktsituation zu beobachten und zu analysieren. Für die Wiedervermietung bei preisfreiem Wohnraum gilt das gleiche. Obergrenze ist die Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel, den es ab 1998 auch hier in den neuen Bundesländern geben wird.

Anders stellt sich die Wiedervermietung jedoch bei dem Altbaubestand (nutzbarer Wohnraum vor dem 03.10.1990) der neuen Bundesländer dar. Hier hat der Gesetzgeber verordnet, daß bei der Wiedervermietung die Kappungsgrenze von 15 % nicht überschritten werden darf.

Die Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten sind entsprechend den zu erwartenden laufenden Kosten zu berechnen und zu vereinbaren.

2. Miete während der Mietvertragsdauer

Erhöhungen der Kostenmiete bei preisgebundenen Wohnungen sind nur möglich bei Erhöhungen der laufenden Aufwendungen wie Kapitalkostenerhöhungen oder Anhebung der Verwaltungskostenpauschale. Grundlage ist § 10 Wohnungsbindungsgesetz.

Die Anpassungsmöglichkeiten während der Vertragslaufzeit richten sich bei den preisfreien Wohnungen nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) in Verbindung mit den vertraglichen Vereinbarungen. Danach sind allgemein zulässig Erhöhungen der Grundmiete nach Modernisierung, bei gestiegenen Kapitalkosten, bei Staffelverträgen und Indexvereinbarungen. Umfang, Voraussetzungen und Fristen sind abhängig von der Anspruchsgrundlage des Mieterhöhungsverlangens, wobei auch teilweise Kappungsgrenzen zu beachten sind. Des weiteren haben die Mieter Sonderkündigungsrechte.

Beim Altbaubestand der neuen Bundes-



HAUSVERWALTUNG GMBH

Karl - Ferlemann - Straße 14

04177 Leipzig - Lindenau

Telefon 0341 - 480 31 80

Telefax 0341 - 480 31 82

länder sind die Regelungen des Mietüberleitungsgesetzes bindend bis zum 31.12.1997.

Eine Sonderstellung nehmen die Betriebs- und Heizkosten ein. Hier gibt es bei Bedarf jederzeit Anpassungsmöglichkeiten. Da der Mieter als Endverbraucher auch die Kosten zu tragen hat, können erforderliche Erhöhungen kurzfristig verlangt werden, ein Sonderkündigungsrecht besteht hierbei nicht.

EMPFEHLUNGEN

Trotz der insgesamt restriktiven Gesetzesvorhaben besteht bei den Vereinbarungen über die Grundmiete und den Betriebskosten ein zu nutzender Handlungsspielraum für Eigentümer und Verwalter. Eine große Hilfe ist hierbei eine gute Hausverwaltungssoftware.

Keine Kompromisse darf man bei den Betriebskosten eingehen, da hier die Vorauszahlungen die Kosten zu decken haben. Bei der Grundmiete ist die Wirtschaftlichkeit zu beachten. Allerdings sei angemerkt, daß die maximale Grundmiete nicht zwingend die beste ist. Denn hierbei besteht die Gefahr der häufigen Fluktuation und darüber hinaus rechnet sich auch ein vorübergehender Leerstand nicht nur wegen einer höheren Durchschnittsmiete von z. B. 1,00 DM. Der Liquiditätsverlust ist deutlich höher.

Rainer Hummelsheim

DOMUS Hausverwaltung GmbH
Kaufmann und Fachwirt der Grundstücks + Wohnungswirtschaft
Diplom-Kaufmann
IHK-Dozent

PICCA Computer GmbH

Büro: Hauptstraße 12

04668 Kleinbardau/Grimma

Tel.: 03437 - 76 11 88

Fax.: 03437 - 76 15 23



Ihr kompetenter Partner für Ihre Hausverwaltung

- Mietverwaltung
- Wohneigentumsverwaltung
- Sondereigentumsverwaltung
- Verwaltung gemischter Objekte (Wohnung und Gewerbe)

und mehr mit der **KHK - Hausverwaltung**