

# Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V

- Kreisverband Cham -



Cham, 05.10.2006

## *Kreisinfo*

**Ausgabe 2006/II**

### **I. Aktuelles**

#### **1. Sparkasse im Landkreis Cham**

Die Kooperation des BWE Kreisverbandes mit der Sparkasse im Landkreis Cham besteht seit längerer Zeit. Auch dieses Jahr wird wieder zusammen im Immobilien- und Versicherungszentrum der Sparkasse die alljährliche **Oktoberveranstaltung** stattfinden mit einer Reihe von interessanten Informationen.

Besonderheit ist dieses Jahr, dass in Zusammenarbeit mit der Sparkasse die Veranstaltung nicht nur in Cham stattfinden wird, sondern auch in Furth i. Wald. Dies soll helfen, dass die Mitglieder möglichst ostsnahe entsprechende Informationen über Immobilien aus erster Hand erhalten.

Sofern Sie also an einem Termin nicht können, besteht stets die Möglichkeit, diesen in Cham bzw. Furth i. Wald nachzuholen.

Der BWE Kreisverband bittet, den **18. Oktober 2006** vorzumerken. Die Veranstaltung findet statt am:

#### **Veranstaltung in Cham:**

Der BWE Kreisverband bittet, den 18. Oktober 2006 vorzumerken.

Die Veranstaltung findet statt

am : Mittwoch, **18. Oktober 2006**, 18.30 Uhr bis 21.00 Uhr

Ort : Sparkasse Cham – Schalterhalle -

Kosten : kostenlos

#### **Veranstaltung in Furth i. Wald**

Der BWE Kreisverband bittet, den **30. Oktober 2006** vorzumerken.

Die Veranstaltung findet statt

am : Montag, **30. Oktober 2006**, 18.30 Uhr bis 21.00 Uhr

Ort : Sparkasse Furth i. Wald – Vortragsraum –  
Bahnhofstraße 23, 93437 Furth i. Wald

Kosten : kostenlos

---

Kreisvorsitzender Andreas Stangl  
Steinmarkt 12 / K+B-Haus  
93413 Cham

Tel. : 09971/85400  
Fax. : 09971/40180  
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de  
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de

Bei beiden Veranstaltungen wird es insgesamt drei Vorträge geben zum Thema:

### **Energieausweis, Modernisierung und Sanierung einschließlich deren Finanzierung.**

1. Referat:

**Referent** : Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl, Cham  
**Thema** : Energieausweis bei Modernisierung und Sanierung  
 Auswirkungen der baurechtlichen und mietrechtlichen Praxis  
 einschließlich Haftung des Energieberaters

- Imbiss -

2. Referat:

**Referent** : Dipl. Ing. Jürgen Jacoby, Dipl. Immobilienökonom;  
 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
**Thema** : Wertsteigerungschancen durch Modernisierung

3. Referat:

**Referent** : Herr Georg Fleischmann, Immobilien-/Versicherungszentrum  
 Sparkasse (IVZ)  
**Thema** : Finanzierungsmöglichkeiten beim Renovieren – Sanieren - Modernisieren

#### **WICHTIG:**

Aus organisatorischen Gründen wären wir Ihnen um eine kurze **Anmeldung** (Personenzahl) unter der Telefonnummer 09971/85400 **bis spätestens**

für die Veranstaltung in **Cham** : Mittwoch **11.10.2006**  
 für die Veranstaltung in **Furth i. Wald** : Montag **23.10.2006**

- Eintritt frei! -

#### **2. Fortbildung IHK Regensburg: Mietrecht und Baurecht**

Der BWE Kreisverband macht auf Veranstaltungen der IHK Regensburg im **Miet-** und **Baurecht** aufmerksam, an denen Herr Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl eine Reihe von Vorträgen hält, die auch für Mitglieder von Interessen sind. Es handelt sich um folgende Veranstaltungen:

##### **a) Mängel am Bau, Mängelrechte und Verjährung, BGB und VOB/B**

Ort : Regensburg  
 Termin : Dienstag, **23. Januar 2007**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
 Teilnahmegebühr : € 180,00

##### **b) Nachträge am Bau, Durchsetzung und Abwehr von Nachträgen im Baurecht nach BGB und VOB/B**

Ort : Regensburg  
 Termin : Dienstag, **14. November 2006**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
 Teilnahmegebühr : € 180,00

**c) Kündigung des Mietverhältnisses**

Ort : Regensburg  
 Termin : Donnerstag, **26. Oktober 2006**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
 Teilnahmegebühr : € 180,00

**d) Kündigung des Mietverhältnisses**

Ort : Weiden  
 Termin : Donnerstag, **12. Oktober 2006**, 9.00 bis 17.00 Uhr  
 Teilnahmegebühr : € 180,00

**e) Die Betriebskostenabrechnung**

Ort : Regensburg  
 Termin : Donnerstag, **7. Dezember 2006**, 9.00 Uhr bis 17.00 Uhr  
 Teilnahmegebühr : € 180,00

**f) Die Betriebskostenabrechnung**

Ort : Weiden  
 Termin : Dienstag, **7. November 2006**, 9.00 Uhr bis 17.00 Uhr  
 Teilnahmegebühr : € 180,00

Die Veranstaltungen finden wie vorstehend geschildert in Regensburg bzw. in Weiden statt. Veranstalter ist nicht der BWE Kreisverband Cham sondern die IHK Regensburg. Der Kreisvorsitzende ist BWE Mitglied, er ist als Referent tätig, weshalb für BWE Mitglieder dort kein Nachlass eingeräumt werden kann.

Näheres über Preis, Thema sowie Seminarziel kann der nachfolgenden Anmeldeadresse entnommen werden:

Anmeldung : bei Rückfragen können Sie sich an uns wenden oder direkt an die IHK  
 Regensburg  
 Telefonnummer : 0941/5694-315

<b>3. IHK-Seminar Energiewirt/-in</b>
---------------------------------------

Der BWE-Kreisverband macht auf eine Veranstaltung der IHK Regensburg aufmerksam, in der ein Seminar angeboten wird zum Energiewirt/Energiewirtin.

Ort : Waldmünchen  
 Termine : Samstag 11. November 2006  
 Samstag 18. November 2006  
 Samstag 25. November 2006  
 Samstag 02. Dezember 2006

Nähere Informationen zur regenerativen Energienutzung in der Region können Sie dem beiliegenden Faltblatt der IHK Regensburg entnehmen. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an die im Faltblatt genannte Telefonnummer 0961/48195-23.

## II. Objektverwaltung, weniger Ausgaben und höhere Rendite

### Professionelle Objektverwaltung - Weniger Ärger und eine höhere Rendite

Im Umgang mit Immobilien findet mehr und mehr ein Umdenken statt. Neben der rein funktionserhaltenden Bewirtschaftung werden Immobilien heute aktiv betreut und permanent fort entwickelt. Dahinter steht die Erkenntnis, dass ein Gebäude, das auf der einen Seite erhebliche Kosten erzeugt und Kapital bindet, auf der anderen Seite durch Attraktivität und Akzeptanz auf Dauer (steigende) Mieten Erlösen sollte. Denn die Zukunft der Immobilie ist mit einer ansehnlichen Anfangsrendite noch lange nicht gesichert. Märkte wandeln sich, Immobilien kommen in die Jahre. Eine professionelle Objektverwaltung wird sich deshalb nicht nur auf die rein verwalterischen Tätigkeiten beschränken, wenn auch die Optimierung im Tagesgeschäft beginnen muss.

#### Bestandsdatenverwaltung

*Schnelligkeit ist keine Hexerei*

Der aktuelle Überblick über die zentralen Vertragsdaten ist eine Selbstverständlichkeit. Welche Verträge können wann von wem gekündigt werden? Geht die Miete ein? Greift die Indizierung – wie erhöhe ich die Miete? Sind Besonderheiten wie z.B. Staffelmieten zu beachten? Um den Überblick zu behalten und wichtige Fristen zu wahren, werden die Mietvertragsakten per Datenbank organisiert. Das Tagesgeschäft gewinnt an Zuverlässigkeit. Neue Strategien können bei Zeiten entwickelt werden. Zudem honoriert die Bank die „transparente“ Immobilie und die vorausschauende Planung der Bewirtschaftungskosten und des Ertrages mit einem besseren Rating.

#### Betriebskostenabrechnung

*Die Quadratur des Kreises*

Es gibt sie nicht, die aus Vermietersicht optimierte und gleichzeitig wasserdichte Betriebskostenabrechnung. Die steigenden Nebenkosten der letzten Jahre und die reißerische Darstellung von Extremfällen in den Medien haben viele Mieter auf den Plan gerufen. Die Abrechnung muss dem Mieter immer öfter im persönlichen Gespräch erläutert, gerechtfertigt und manchmal auch mit beharrlicher Argumentation durchgesetzt werden.

Andererseits - sind in den Mietverträgen alle umlegbaren Betriebs- und Nebenkosten angeführt bzw. werden wenigstens die vereinbarten Positionen vollständig umgelegt? Hier lassen sich kurz- und mittelfristig zum Teil beträchtliche Einsparpotenziale erschließen.

#### Mängelbeseitigung und Gewährleistungsverfolgung

*Wer den Schaden hat...*

Neben dem Klassiker „Tropfender Wasserhahn“ haben sich die Bauhandwerker jede Menge einfallen lassen, um nicht arbeitslos zu werden. Mängel und Beanstandungen sind scheinbar natürlicher Bestandteil von Immobilien.

Die Mängelbeseitigung erfordert technischen und kaufmännischen Sachverstand. Fällt ein Mangel unter die Gewährleistung muss zudem Aufwand getrieben werden: Prüfung der Verjährung, Aufforderung zur Mängelbeseitigung, Nachfrist mit Androhung der Ersatzvornahme, Beauftragung der Ersatzvornahme, Weiterberechnung, Inkasso ggf. Inanspruchnahme der Gewährleistungsbürgschaft – ein erheblicher Aufwand und die Formfehler lauern an jeder Ecke.

Weiterhin muss der angezeigte Schaden zuverlässig behoben werden, zumal im Extremfall eine berechnete Mietminderung drohen kann. Das Mängeltracking beginnt also bereits mit der Aufnahme des Schadens und führt über die Besichtigung, die Ausschreibung, den Angebotsvergleich, die Vergabe und die Abnahme der Reparaturleistung zur Prüfung der Abrechnung und zur Zahlungsfreigabe.

Darüber hinaus prüfen die Bauaufsichtsbehörden in den vergangenen Jahren immer rigider die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen. Eine Begehung durch die Damen und Herren vom Amt kann teuer zu stehen kommen, wenn z.B. bauliche Auflagen zum Brandschutz nachgerüstet werden müssen.

### **Vermieter-Mieter-Beziehung**

*Wie man in den Wald hinein ruft ...*

Der Mietvertrag beinhaltet die Regeln für das Miteinander, die Rechte aber auch die Pflichten, der Parteien. Die Auslegung von z.T. widersprüchlichen Vereinbarungen, die Gewohnheiten aus der langjährigen Vertragsbeziehung aber auch die Grenzen des Mietrechts bilden eine interpretationsbedürftige Grauzone in der oft argumentative Kreativität gefragt ist. Das Wissen um die eigene gute (oder schlechte) Position bringt Verhandlungsvorteile – kann offensiv gespielt oder muss auf die Abwehrarbeit geachtet werden.

### **Korrespondenz**

*Wer schreibt, bleibt.*

Trotz aller rhetorischen Fähigkeiten müssen Ergebnisse in Protokollen, Briefen oder Vereinbarungen schriftlich fixiert werden. Auch in Bezug auf Absprachen, die im besten Einvernehmen getroffen wurden, offenbarten sich schon die größten Erinnerungslücken.

Andererseits ist die Schriftform z.B. für Kündigungen, Abmahnungen oder Vertragsänderungen eine Voraussetzung für deren Wirksamkeit.

### **Nutzungs- und Vermietungskonzepte**

*Wenn die Reklame keinen Erfolg hat, muss man die Ware ändern.*

Das Vermietungskonzept ist die langfristig angelegte strategische Planung für die Immobilie. Hier gilt es Trends frühzeitig zu erkennen und auf die Bedürfnisse durch die bauliche Anpassung der Immobilie zu reagieren. Denn Leerstände haben ihre Ursachen häufig nicht in einem schwachen Markt, sondern in strukturellen Problemen der Immobilie selbst.

Die Systematisierung der Auszugs- und Leerstandsgründe ist eine wesentliche Grundlage für die Neuausrichtung. Bauliche Veränderungen sollten deshalb zuerst Schwachstellen beheben und zusätzlich mit Blick auf das Bedarfsprofil der potenziellen Mieter vorgenommen werden. Für nicht ortsansässige Mietinteressenten sind zudem Informationen zum Makrostandort, z.B. bei Handelsimmobilien in Form einer kurzen Markt- und Wettbewerbsanalyse bzw. bei Wohnimmobilien etwa Angaben zum ÖPNV oder zum Schulangebot außerordentlich wichtig.

### **Strategieberatung**

*Recht haben heißt nicht Recht bekommen.*

Kaum ein Vermieter ist mit seinen Mietern immer einer Meinung. Und Meinungsverschiedenheiten kosten zunächst Nerven, und wenn sie nicht rechtzeitig beigelegt werden, zusätzlich Zeit und Geld.

„Der Klügere gibt nach.“ Damit lässt sich zwar Ärger vermeiden – aber zu welchem Preis und noch dazu, wenn man sich im Recht fühlt.

Da der Gesetzgeber die Regelungsspielräume in Mietverträgen immer enger zieht, lässt sich der Ausgang von Rechtstreitigkeiten immer weniger vorhersagen.

Ziel der Strategieberatung ist die optimale Verhandlungslösung in der möglichst viele eigene Positionen durchgesetzt werden sollen. Im Vorfeld sind Chancen und Risiken ggf. unter Beziehung eines Rechtsanwaltes objektiv zu beurteilen. Darauf aufbauend wird eine realistische Verhandlungsposition entwickelt. Mit Szenarien können sowohl Eskalations- als auch Deeskalationsstrategien mit Kompromissangeboten vorbereitet werden.

### **Schnittstelle Rechtsanwalt**

*Ein Griff – und die Suche beginnt.*

Mietminderung - Mietrückstand - Fristlose Kündigung – Räumung – Insolvenz; die Erfahrung zeigt, dass sich nicht alle Streitigkeiten mit einer gütlichen Einigung beilegen lassen. Soll Klage erhoben werden, oder ist eine Klageerwiderung gefordert, benötigt der Rechtsanwalt gezielte Informationen, korrekte Daten und vollständige Dokumente. Die Sichtung mehrerer Aktenordner ist zeitaufwändig.

Um das Klage(abwehr)verfahren erfolgreich zu gestalten, muss die Zuarbeit passen, in Gesprächen der Sachverhalt rekonstruiert und die Klage- bzw. Abwehrstrategie entwickelt werden.

### **Kosten**

Objektbetreuungskosten liegen etwa bei 3 – 5 % der jährlichen Nettomiete.

Die Kosten für die Erarbeitung von Entwicklungskonzepten, die Strategieberatung oder die Schnittstelle zum externen Rechtsanwalt sind zunächst aufwandsabhängig. Aus der „laufenden“ Objektbetreuung heraus ergeben sich diese Leistungen aber zwangsläufig durch den stetigen Kontakt und im regelmäßigen Gespräch mit dem/der Eigentümer/in der Immobilie.

### III. Kündigungsausschlussvereinbarungen

Die Mietrechtsreform hatte zur Folge, dass der Zeitmietvertrag im Wohnraummietrecht nur noch selten abgeschlossen werden kann. Zulässig sind nur die früheren „qualifizierten Zeitmietverträge“ unter folgenden Voraussetzungen:

- Bestimmung einer bestimmten Mietzeit
- Vorliegen eines Befristungsgrundes nach § 575 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BGB, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit:
  - a) die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen, oder Angehörigen seines Haushalts nutzen will (Eigennutzungstatbestand),
  - b) in zulässiger Weise die Räume beseitigen, oder so wesentlich verändern oder instandsetzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden (Modernisierungstatbestand), oder
  - c) die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will (Betriebsbedarfstatbestand)
- der Grund der Befristung muss mitgeteilt werden
- die Mitteilung muss bei Vertragsschluss erfolgen. Das kann im Mietvertrag oder gesondert geschehen, aber nicht nach Vertragsschluss.
- die Mitteilung muss schriftlich erfolgen

Liegt eine dieser Voraussetzungen nicht vor, so gilt das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, § 575 Abs. 1 Satz 2 BGB (vgl. dazu eingehend Andreas Stangl, Intensivkurs Mietrecht für Vermieter, S. 30 ff.).

Über Möglichkeiten von Alternativen stritten sich lange die Geister. Zwar kann mittels sogenannter Kündigungsausschlussvereinbarungen kein Zeitpunkt festgelegt werden, in dem das Mietverhältnis automatisch endet. Den Interessen des Vermieters wird aber durch eine Kündigungsausschlussvereinbarung Rechnung getragen, weil entsprechende Vereinbarungen es ermöglichen, eine Mindestlaufzeit des Mietvertrages zu erreichen.

Sofern der Vermieter tatsächlich schon zum Zeitpunkt des Mietvertragabschlusses ein Interesse daran hat, das Mietverhältnis zu einem bestimmten Zeitpunkt wieder zu erlangen, besteht die Möglichkeit, nach den vorstehend genannten Voraussetzungen einen Zeitmietvertrag zu schließen. Hat der Vermieter dagegen noch keinerlei spätere Verwendungsabsicht, kann er durch eine Kündigungsausschlussvereinbarung zumindest Planungssicherheit erlangen. Viele Vermieter sind es nämlich müde, alle drei bis neun Monate neue Mieter zu suchen. Dies kostet Zeit und Geld und produziert Leerstände. Mit Hilfe der Kündigungsausschlussvereinbarung ist der Mieter gebunden und kann von seinem kurzfristigen Kündigungsrecht zumindest über eine bestimmte Zeit hinweg keinen Gebrauch machen.

Die grundsätzliche **Zulässigkeit von Kündigungsausschlussvereinbarungen** steht heute nicht mehr zur Diskussion, auch wenn sie formularmäßig geschlossen wurden. Der BGH differenziert bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Kündigungsausschlussvereinbarungen in der Wohnraummiete nach folgenden Kriterien:

- Individualvereinbarung oder Formularvertrag.
- Laufzeit der Vereinbarung bis vier Jahre oder länger.
- Zusammen mit einer Staffelmietvereinbarung oder ohne.
- Wenn mit Staffelmietvereinbarung: wurde diese vor oder nach dem 01.09.2001 vereinbart.
- Kündigungsausschluss gültig nur für Mieter oder für beide Vertragsparteien

		Individualvertraglicher Kündigungsausschluss		Formularvertraglicher Kündigungsausschluss				
		Bis 4 Jahre	Über 4 Jahre		Bis 4 Jahre		Über 4 Jahre	
			Ohne Staffelmiete	Mit Staffelmiete	Ohne Staffelmiete	Mit Staffelmiete	Ohne Staffelmiete	Mit Staffelmiete
Verzicht gilt	Wechselseitig	Mit und ohne Staffelmiete wirksam	Grundsätzlich möglich	Nur der über 4 Jahre dauernde Verzicht ist unwirksam	Ist zulässig, wenn nur die ordentliche Kündigung ausgeschlossen ist	Ist zulässig, wenn nur die ordentliche Kündigung ausgeschlossen ist.	Ist insgesamt von Anfang an unwirksam	<b>Vereinbarung bis 8/2001 getroffen:</b> Nur der über 4 Jahre dauernde Verzicht war unwirksam
	Einseitig	Mit und ohne Staffelmiete wirksam		Nur der über 4 Jahre andauernde Verzicht ist unwirksam, sonst wirksam				Unwirksam

a) Zweifelhaft ist eine der letzten Entscheidungen des BGH. Danach benachteiligt ein **einseitiger, formularmäßig erklärter Kündigungsausschluss** zu Lasten des Mieters von Wohnraum diesen nicht unangemessen (§ 307 BGB), wenn er zusammen mit einer nach § 557a BGB zulässigen Staffelmiete vereinbart wird und seine Dauer nicht mehr als vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung beträgt. Die Entscheidung ist deshalb zweifelhaft, weil sie von einem falschen Verständnis des § 557a Abs. 3 BGB ausgeht. Die Vorschrift will nicht etwas erlauben, was sonst verboten wäre, sondern sie will etwas verbieten, was sonst erlaubt wäre (z.B. individualvertragliche Kündigungsausschlussvereinbarungen von mehr als vier Jahren).

b) Übersteigt die Dauer des in einem Staffelmietvertrag formularmäßig vereinbarten Kündigungsverzichts den in § 557a Abs. 3 BGB genannten Zeitraum von vier Jahren, so ist zu differenzieren:

- Eine **Formularklausel** ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters insgesamt unwirksam (§ 307 Abs. 1 S. 1 BGB). Die zu der Vorgängerbestimmung - § 10 Abs. 2 S. 6. MHG – entwickelte Rechtsprechung, nach der ein solcher Kündigungsverzicht nur insoweit unwirksam ist, als er den Zeitraum von vier Jahren übersteigt, lässt sich auf § 557a BGB nicht übertragen (BGH NJW 2006, 1059).
- Ein **individualvertraglich** vereinbarter Kündigungsverzicht ist nur hinsichtlich des die Vierjahresfrist übersteigenden Teils unwirksam, im Übrigen aber wirksam.

c) Die vierjährige Frist des § 557a Abs. 3 BGB beginnt mit **Abschluss des Vertrages** zu laufen (BGH NZM 2005, 782). Das bedeutet, dass die Frist bei einem Vertragsschluss während des Monats genau vier Jahre später während des Monats abläuft. Wird der Abschluss des Kündigungsrechts bis zum Ende des Monats vereinbart – also einige Tage länger -, so ist die Kündigungsausschlussvereinbarung unwirksam.

#### Anlage:

- Einladung
- IHK Aufbaulehrgang Energiewirt/-in
- Intensivkurs Mietrecht