

Presse-Information

Fax (009) 140 40 - 249
Irene.niedermaier@
sparkassen-immo.de

2. April 2015

Vermieten von Wohnungen wird komplizierter

Nach Einführung von Bestellerprinzip, Mietpreisbremse und Energieausweis haben Vermieter mehr zu beachten.

Die Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip treten voraussichtlich zum 1. Juni in Kraft. Diese Regelungen machen nach Aussage von Paul Fraunholz, Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH (Sparkassen-Immo), Bayerns größtem Maklerunternehmen die Neuvermietung einer Wohnung komplizierter. Vermieter seien nun noch mehr als bisher auf aktuelle eigene Fachkenntnisse oder die entsprechende Qualifikation des beauftragten Maklers angewiesen.

In Zukunft werden bei einer Neuvermietung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete begrenzt. Die Miete darf nach einem Mieterwechsel höchstens zehn Prozent über dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, von einigen Ausnahmen abgesehen. In welchen Gebieten die Mietpreisbremse greifen wird, legt das jeweilige Bundesland fest.

Nach dem Bestellerprinzip, das im gesamten Bundesgebiet gilt, trägt ausschließlich der Vermieter die Kosten für den von ihm beauftragten Makler. Dass ein Mieter diese Kosten übernimmt, ist dann nicht mehr zulässig.

Strenge Regeln für Vermieter enthält auch die Energieeinsparverordnung: Mietinteressenten müssen den Energieausweis einsehen können, sonst drohen Bußgelder von bis zu 15.000 Euro. Ab 1. Mai 2015 kann ein Bußgeld auch erhoben werden, wenn der Vermieter in Anzeigen Daten aus dem Energieausweis nicht angibt.

Nach Einschätzung von Fraunholz wird damit bei der Vermietung eine professionelle und sorgfältige Arbeitsweise noch wichtiger. „Um teure Fehler zu vermeiden, werden Vermieter in Zukunft sicher häufiger einen Makler beauftragen als bisher“. Denn bei der Neuvermietung einer Wohnung reiche es heute nicht mehr, den marktüblichen Mietpreis zu kennen und die Zahlungsfähigkeit des Mieters genau zu prüfen. Ein Vermieter müsse heute auch wissen, wer einen Energieausweis erstellen kann und wie ein Inserat rechtssicher gestaltet wird, so Fraunholz.

Gilt für die Wohnung die Mietpreisbremse, ist es wichtig, die ortsübliche Vergleichsmiete genau zu ermitteln. Nur so kann ein Vermieter sicher gehen, dass der Mieter nicht einen Teil der bezahlten Miete wieder zurückfordern wird. Hilfreich ist auch zu wissen, welche Objekte von der Mietpreisbremse ausgenommen sind: So gelten besondere Regeln beim Erstbezug von Neubauten oder nach einer umfassenden Modernisierung.

Fraunholz rät Vermietern außerdem, auf die Aktualität und Rechtssicherheit ihrer Mietvertragsformulare genau zu achten. Erst kürzlich habe der Bundesgerichtshof wieder bislang übliche Regelungen zu Schönheitsreparaturen für unwirksam erklärt. Alte oder unwirksame Formulare können dem Vermieter viel Geld kosten, so der Experte. Er empfiehlt auch bei der Auswahl eines Maklers dessen Professionalität, Sorgfalt und Fachkenntnis zu prüfen. Bei der Sparkasse seien ausschließlich ausgebildete Bank- und Immobilienkaufleute als Makler tätig, entsprechendes Know-how sei hier gewährleistet.

Die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH (Sparkassen-Immo) ist ein Tochterunternehmen der bayerischen Sparkassen und der LBS Bayern, Bayerische Landesbausparkasse. Sie wurde 1972 gegründet und hat ihren Sitz in München. Die rund 350 Immobilienmakler der bayerischen Sparkassen sowie des Außendienstes der LBS sind in Vertretung der Sparkassen-Immo tätig. Seit Jahrzehnten ist das Unternehmen unangefochtener Marktführer im Freistaat. Auch bundesweit rangiert es unter den drei umsatzstärksten Maklerunternehmen, so das Maklerranking der Fachzeitschrift Immobilienmanager (Ausgabe 9/2014). In 2014 vermittelten die Makler der Sparkassen-Immo 9.220 Kaufobjekte im Wert von 2,0 Milliarden Euro.