



# So sparen Vermieter viel Geld

**Recht:** Mit diesen Tipps können Eigentümer von Immobilien unnötige Einbußen vermeiden und ihre Rendite steigern

Nicht erst seit der Eurokrise raten Experten zu einer Anlage in Sachwerte. Die Eigentumswohnung dient seit jeher der Altersvorsorge und erfreut sich in jüngster Zeit wieder steigender Beliebtheit als Kapitalanlage. Sie gilt als langfristiges und risikoarmes Investment. Wer als Vermieter die nachfolgenden Tipps beherzigt, vermeidet unnötige Einbußen und steigert damit die aus der Vermietung erzielte Rendite.

## 1. Die Mär vom Nachmieter

Weit verbreitet ist die Fehlvorstellung, dass der Vermieter den Mieter aus dem Mietverhältnis entlassen muss, wenn dieser ihm drei Nachmietinteressenten benennt. Dies trifft jedoch nicht zu. Will der Mieter das Mietverhältnis beenden, muss er dieses kündigen und dabei grundsätzlich die Kündigungsfrist beachten. Dem Vermieter bleibt daher ausreichend Zeit,

sich selbst um einen Nachmieter zu kümmern.

## 2. Selbstauskunft des Mieters

Da ein Mietverhältnis regelmäßig für einen längeren Zeitraum eingegangen wird, sollte der Vermieter den Mietinteressenten auf Herz und Nieren prüfen, bevor der Mietvertrag abgeschlossen wird. In der Praxis erfolgt dies durch eine schriftliche Selbstauskunft des Mieters.

In diesem Zusammenhang sind Fragen nach dem Namen des Mietinteressenten und seiner Mitbewohner, seiner bisherigen Anschrift, seinem Beruf, seinem Arbeitgeber und seinem durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommen ebenso zulässig wie die Frage nach etwaigen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in jüngster Vergangenheit. Eine falsche Selbstauskunft des Mieters kann zur berechtigten Anfechtung des Mietvertrages durch den Vermieter führen.

## 3. Abwohnen der Kautions

Bei Beendigung des Mietverhältnisses stellen viele Mieter die Mietzahlungen mit dem Argument ein, der Vermieter könne ja die Miete von der Kautions abziehen. Ein gut beratener Vermieter lässt sich hierauf nicht ein, sondern fordert die umgehende Zahlung der Miete

und treibt diese erforderlichenfalls gerichtlich ein. Die Kautions sichert nämlich noch andere Ansprüche, die oftmals erst nach Rückgabe der Wohnung bekannt werden – wie etwa Schadenersatzansprüche sowie Nebenkostennachforderungen. Der Vermieter ist daher nicht verpflichtet, die Kautions



Vermieter können Verluste vermeiden, wenn sie einige rechtliche Hinweise beachten. BILD: DPA

bei der Wohnungsübergabe zurückzugeben, sondern darf hiervon zumindest einen angemessenen Teil einbehalten, soweit mit solchen Ansprüchen zu rechnen ist.

## 4. Kurze Verjährungsfrist

Ansprüche aus dem Mietverhältnis, die vom Zustand der Mietsache zur Zeit der Rückgabe abhängen, verjähren in sechs Monaten. Dies betrifft insbesondere Beschädigungen der Wohnung sowie nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen. Die Verjährung beginnt bereits mit der Rückgabe der Wohnung an den Vermieter. Wenn dieser der Verjährungsfalle entgegen will, müssen die Ansprüche grundsätzlich innerhalb der sechs Monate gerichtlich geltend gemacht werden.

Carsten Sessler, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Dépré RECHTSANWALTS AG, Mannheim