

Herbstveranstaltung des H + G Göttingen e. V.

Hochaktuelle Vortragsthemen sorgten auch dieses Jahr dafür, dass der ASC-Clubsaal bis auf den letzten Platz besetzt war: Die Immobilieneigentümer konnten sich über Schönheitsreparaturen und die neue BGH-Rechtsprechung dazu informieren.

Der Vorsitzende des Vereins, **Herr Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht Dr. Dieter Hildebrandt** begrüßte die Anwesenden im Namen des Vorstandes: „Ich freue mich, dass Sie, liebe Mitglieder, wieder so zahlreich erschienen sind. Der Bundesgerichtshof hat durch seine aktuellen Urteile einen Rechtsprechungswandel herbeigeführt. Sie als Vermieter wollen wir heute über die gravierenden Änderungen und den besten Umgang damit informieren.“

Zunächst stand gemäß der Tagesordnung jedoch die Wahl eines neuen Vorstandsmitgliedes an. Frau Daniela Henkelmann, stellvertretende Abteilungsleiterin des Private Banking bei der Sparkasse Göttingen, stellte sich den Mitgliedern vor und wurde in offener Abstimmung als neue Beisitzerin in den Vorstand des Vereins gewählt. Applaus und Gratulationen folgten.



Der Vorstand (v.l.): J. Engelhardt, Dr. Dieter Hildebrandt, C. Krebs, D. Henkelmann, K. Stiemerling (H. Becker fehlte).

Anschließend informierte Dr. Hildebrandt die Anwesenden über die gesetzlichen Grundlagen des Mietvertrages, wonach es grundsätzlich eine Hauptpflicht des Vermieters ist, Schönheitsreparaturen an der Mietsache auszuführen, da diese Arbeiten zu den Instandhaltungen gehören. Diese Pflicht kann bei renoviertem Wohnraum weiterhin auf den Mieter abgewälzt werden. Hierfür ist eine entsprechende Vereinbarung erforderlich; sie betrifft allerdings nur malermäßige Arbeiten.

„Leider fallen auch die weiteren Urteile im Mietrecht nicht zugunsten der Vermieter aus“ berichtete Dr. Hildebrandt weiter „der BGH hat entschieden, dass der Mieter, der in eine unrenovierte Wohnung einzieht, keine Schönheitsreparaturen mehr durchführen muss, weder während der Mietdauer noch bei Auszug - auch wenn dieses vertraglich vereinbart ist. Allerdings ist es möglich, dass sich der Vermieter durch Vereinbarung davon freistellen lässt,

selbst die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit durchführen zu müssen. Hier ist es sehr wichtig, die richtigen Formulierungen im Mietvertrag zu wählen. Verwenden Sie am Besten nur die Formularverträge unseres Vereins, die immer der aktuellen Rechtsprechung angepasst werden und lassen Sie sich in unserer Geschäftsstelle beim Ausfüllen des Vertrages beraten. Denn wenn auch nur ein Teil der Klausel unwirksam formuliert ist, hat das zur Folge, dass die gesamte Klausel unwirksam wird!“ hob der Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht und Vereinsvorsitzende hervor.



Herbstveranstaltung im vollbesetzten Saal des ASC

Besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der Dokumentation des Zustandes des Mietobjektes bei Beginn des Mietverhältnisses zu. Zu der Gestaltung von **Übergabeprotokollen** informierte im Anschluss **Herr Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht Jens Grundei** in seinem ebenfalls powerpointgestützten Vortrag, der – teils humorvolle – Beispiele aus der Anwaltspraxis enthielt: „Nach 11 Jahren hat der BGH grundsätzliche Neuentscheidungen im Mietrecht getroffen. Zwischenzeitlich wurden ca. 80 Urteile gesprochen – und zwar jährlich. Angesichts dieser Fülle sollte man erwarten, dass der BGH nun eindeutige Regelungen vorgenommen hat. Aber dieses ist leider nicht der Fall. Es soll in Zukunft auf den **Gesamteindruck der Wohnung** bei Einzug ankommen. Damit wird wieder ein neues Streitfeld eröffnet, bei dem es immer um Einzelfallentscheidungen gehen wird“ betonte Grundei. Entsprechend wichtig sei es, den Zustand der Wohnung bei Einzug genau zu dokumentieren. Der Vermieter sollte die Übergabe stets sorgfältig vorbereiten. Mit einer Zustandsbeschreibung der Räume - Zimmer für Zimmer und anhand einer Fotodokumentation.

„**Eigenverantwortung** rückt ins Zentrum der Sicherung Ihrer Rechte, liebe Immobilieneigentümer. Nehmen Sie sich Zeit für die Dokumentation und einen Zeugen zur Übergabe mit. Lassen Sie sich die Individualvereinbarung und die Fotodokumentation vom Mieter unterschreiben – als Bestandteil des Mietvertrages. Einfacher wird es, wenn Sie nur renovierte Wohnungen übergeben. Sie haben alles in der Hand – lassen Sie sich im Zweifel

beraten“ riet Grundei am Ende seines Vortrages. Nach dem Applaus der Anwesenden standen beide Referenten für Fragen zur Verfügung.

Abschließend bedankte sich der Vorsitzende Dr. Hildebrandt für das rege Interesse und zahlreiche Erscheinen und schloss die diesjährige Herbstversammlung des Vereins. Handouts der Vorträge lagen für Mitglieder und Gäste zur Mitnahme bereit.

Göttingen, 4. November 2015

Susanne Et-Taib
Referat Öffentlichkeitsarbeit

Bildquelle: „CHARAKTER“