

## Herbstveranstaltung 2016 des H + G Göttingen e. V.

**Der Besucherstrom riss nicht ab: Erst nachdem alle verfügbaren Stühle aus den angrenzenden Räumen hereingetragen waren, konnte die diesjährige Herbstveranstaltung im ASC-Clubsaal mit Sitzplätzen für alle Besucher beginnen. Die Immobilieneigentümer erwarteten zwei aktuelle Fachvorträge: Die neueste Rechtsprechung des BGH zu Schönheitsreparaturen und Betriebskosten standen auf der Tagesordnung. Ganz aktuell wurde auch zur Mietpreisbremse informiert.**

Der Vorsitzende des Vereins, **Herr Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht Dr. Dieter Hildebrandt** begrüßte die Anwesenden im Namen des Vorstandes: „Es freut uns sehr, liebe Mitglieder, dass offenbar unsere Themenauswahl wieder auf Ihr großes Interesse stößt. Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie heute ergänzend über die so genannte Mietpreisbremse informieren. Das Landeskabinett hat gestern die Niedersächsische Mieterschutzverordnung – gegen die Proteste der Immobilienvertreter – beschlossen, sie gilt ab dem 1. Dezember 2016“. Es wurden 19 Städte, darunter auch Göttingen, mit einer angespannten Wohnlage identifiziert. Bei der Wiedervermietung von Wohnraum darf die Miete künftig höchstens um zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, bei bestehenden Mietverhältnissen darf die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 15 Prozent erhöht werden. Dabei müssen die Vermieter den Nachweis der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten führen. „Bitte wirken Sie mit und reichen in der Geschäftsstelle des Vereins die ausgefüllten Ermittlungsbögen über Ihre Immobilien herein, damit wir ausreichend Daten für Mieterhöhungen haben“ appellierte Hildebrandt an die Anwesenden „denn Rechtsstreite sind langwierig und mit erheblichen Kosten verbunden. Die **Mietpreisbremse in Göttingen ist kontraproduktiv: Sie wird keinen Quadratmeter neuen Wohnraum schaffen und nur zu Streitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern führen** – mit unbekanntem Ausgang“ beschloss der Vorsitzende das Thema.

Es folgten Handlungsempfehlungen nach dem Wandel der Rechtsprechung bei Schönheitsreparaturen von Herrn Rechtsanwalt **Jens Grundei, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht: „Entgegen der immer wieder durch Medien und nicht fachkundige Berater verbreiteten Informationen hat der Bundesgerichtshof nicht alle Möglichkeiten zur Übertragung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter gekippt!** Diese Instandhaltungspflicht kann bei renoviertem Wohnraum weiterhin auf den Mieter abgewälzt werden. Es ist aber sehr wichtig, die richtigen Formulierungen im Mietvertrag zu wählen. Verwenden Sie am Besten nur die Formularverträge des H + G e. V. und lassen Sie sich in der Geschäftsstelle des Vereins beim Ausfüllen des Vertrages beraten. Denn schon so mancher Immobilieneigentümer hat sich ein Eigentor geschossen, weil er handschriftliche Ergänzungen gemacht hat. Wenn auch nur ein Teil der Klausel unwirksam formuliert ist, hat das zur Folge, dass die gesamte Klausel unwirksam wird!“ warnte der Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht die Anwesenden. Sehr große Bedeutung kommt der Dokumentation des Zustandes des Mietobjektes bei Beginn des Mietverhältnisses zu: „Fertigen Sie die Übergabeprotokolle sehr sorgfältig, beschreiben Raum für Raum den Zustand genau, ergänzen dieses um eine Fotodokumentation und lassen alles vom Mieter unterschreiben“ riet Rechtsanwalt Grundei. Einfacher sei es, nur renovierte Wohnungen zu übergeben. Bei unrenovierten Wohnungen muss eine individuelle Vereinbarung mit Ausgleichsleistungen für die auszuführenden Arbeiten getroffen werden.

Anschließend folgten Handlungsempfehlungen nach der neusten BGH-Rechtsprechung zu **Betriebskosten**, ausgeführt wiederum durch Herrn Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht Dr. Dieter Hildebrandt: „Künftig reicht die Angabe der Gesamtkosten bei jeder Betriebskostenart, eine Erläuterung der dazu führenden Rechenschritte in der

Abrechnung ist nicht mehr nötig. Die Umlegung der Betriebskosten kann auch ohne Beifügung eines Betriebskostenkatalogs erfolgen, durch einfache formularmäßige Vereinbarung. Nur die sonstigen Betriebskosten nach Ziffer 17 der Betriebskostenverordnung müssen explizit im Mietvertrag genannt werden.“ Dr. Hildebrandt gab danach **konkrete Praxishinweise** zur materiellen Richtigkeit der Abrechnung, zur Fehlervermeidung bei der Gesamtkostenermittlung und zu den vorzulegenden Belegen. Sein Fazit: „Die Betriebskostenabrechnung muss transparent und nachvollziehbar sein und mit den Vereinbarungen im Mietvertrag konform gehen. Zur Beifügung aller Belege sind Sie nicht verpflichtet. Bei der Erstellung der Abrechnung können Sie gern die Unterstützung der Mitarbeiter unseres Vereines in Anspruch nehmen.“

Handouts der drei Vorträge lagen für Mitglieder und Gäste zur Mitnahme bereit. 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.

Göttingen, 4. November 2016

H + G Göttingen e. V.  
Susanne Et-Taib  
Referat Öffentlichkeitsarbeit

Bildquelle: Magazin In-Göttingen, Fotograf: Robin Kreide

Bildunterschriften:

Bild 1: Immobilieneigentümer im vollbesetzten ASC-Clubsaal

Bild 2: Referenten Dr. Dieter Hildebrandt, Jens Grundei