



Anleger sollten Mietverträge kritisch prüfen

Nachhaltigkeit der erzielbaren Miete ist entscheidend für die Renditeberechnung
– WELT-Serie, 5. Teil

Renditehäuser liegen nach dem Auslaufen der Steuervorteile im Trend. Worauf soll der Anleger achten, der sich zum Kauf eines Mietshauses entscheidet?

Wer ein Mietshaus kauft, sollte die Mietverträge kritisch unter die Lupe nehmen – dies rät der Berliner Makler Florian Schwanhäusser. „Entscheidend für die Berechnung einer realistischen Mietrendite ist die Frage der Nachhaltigkeit, mit der Sie die Miete erzielen können, die Ihnen vom Verkäufer genannt werden.“

Ein Beispiel: Im Erdgeschoss des Hauses ist ein Laden vermietet. Der Käufer freut sich, denn die Miete liegt 20 Prozent über dem, was ortsüblich ist. „Das nützt jedoch nichts, wenn der Mietvertrag nächstes Jahr ausläuft und dann neu verhandelt werden muss. Denn dann kann wahrscheinlich eben nur noch eine um 20 Prozent geringere Miete erzielt werden.“ Aber auch dann, wenn der Mietvertrag noch lange läuft (beispielsweise noch fünf Jahre), sollte man die Frage nach der Bonität des Mieters stellen, rät Schwanhäusser.

Jedenfalls führt nichts daran vorbei, sich die Mietverträge genau anzuschauen. Redegewandte Verkäufer verstehen es, aus jedem Nachteil einen Vorteil zu machen. Ist die Miete sehr niedrig, dann weisen Verkäufer gerne auf die Mietsteigerungspotenziale hin. Nur: wenn ein fest abgeschlossener Gewerbemietvertrag noch fünf Jahre läuft, dann besteht dieses Potenzial eben erst frühestens in fünf Jahren.

Ähnlich verhält es sich bei Wohnungsmietverträgen. „Man sollte bei sehr niedrigen Mieten nach dem Grund fragen, bevor man sich vorschnell rasche Mieterhöhungschancen einreden lässt.“ Möglicherweise wurde die Miete gerade erst von einem noch niedrigeren Niveau angehoben.

Vielleicht gibt es Grenzen für die Mieterhöhung aufgrund öffentlicher Auflagen – etwa nach einer Sanierung. Oder aber das Haus liegt in einem Sanierungsgebiet mit Mietobergrenzen oder in einem so genannten „Milieuschutzgebiet“, wo nach § 172 des Baugesetzbuches ebenfalls Mietobergrenzen festgelegt werden können. Es kann sinnvoll sein, sich vom Verkäufer im Kaufvertrag bestätigen zu lassen, dass es keine besonderen Mietobergrenzen gibt. Fragen sollte man auch, ob es so genannte Belegungsrechte gibt, die die Auswahl der Mieter beschränken.

Jeder Käufer muss wissen, dass er in die bestehenden Mietverträge „einsteigt“. Wenn es dort Mängel gibt, die aus Unwissenheit oder Nachlässigkeit des Vorbesitzers rühren, dann treffen ihn diese auch. Und da, so Schwanhäusser, sind viele Möglichkeiten denkbar: „Wenn etwa im Mietvertrag vergessen wurde, genau die Zuständigkeit des Mieters für Schönheitsreparaturen zu regeln, dann kann das für den Vermieter sehr teuer werden. Wenn Staffelmietverträge oder Indexmietverträge abgeschlossen wurden, die nicht den strengen gesetzlichen Vorgaben entsprechen, dann kann das ebenfalls zu einem Problem werden.“

Checkliste: Wie nachhaltig sind die Mietverträge?

Mietverträge	Bewertung und Tipps
Gewerbemietverträge	
Hohe Miete*	Laufzeit und Bonität prüfen
Lange Laufzeit und gute Bonität	Ok
Kurze Laufzeit oder schlechte Bonität	Nicht nachhaltig, kalkulierte Miete reduzieren
Mittlere Miete**	Ok
Niedrige Miete***	Laufzeit prüfen
Lange Laufzeit****	Miete kann nicht erhöht werden
Kurze Laufzeit*****	Miete kann nach Ablauf des Vertrages erhöht werden
Option (Verlängerung kann vom Mieter verlangt werden)	Ist Miethöhe der Option geregelt?
Wohnungsmietverträge	
Sehr hohe Miete (mehr als 50 % über Mietspiegel)	Strafbar, Mietansatz reduzieren
Hohe Miete	Nicht nachhaltig, kalkulierte Miete auf Mietspiegel reduzieren
Mittlere Miete	Nachhaltig, kann moderat angehoben werden
Niedrige Miete	Miete kann nur langsam angepasst werden (30 % innerhalb drei Jahren)
Zuschläge	
Untermiet- und Möblierungszuschläge	Nicht nachhaltig, kalkulierte Miete auf Mietspiegel reduzieren
Teilgewerbezuschläge	Ist gewerbliche Nutzung zulässig?
Feste Mieterhöhungen (Staffel oder Index)	Rechtlich wirksam vereinbart?
Zeitmietverträge	Rechtlich wirksam vereinbart (qualifizierter Zeitmietvertrag?)
Schönheitsreparaturen	Ist Mieter zur Ausführung verpflichtet?
Frühere Modernisierung mit öffentlichen Mitteln	Welche Auflagen, Miethöhen, etc.?
Sozialer Wohnungsbau	Welche Auflagen, Miethöhen, etc.?
* hohe Miete: mehr als 20 % über Ortsüblichkeit bzw. Mietspiegel	
** mittlere Miete: bis zu + / - 20 % Ortsüblichkeit bzw. Mietspiegel	
*** niedrige Miete: mehr als 20 % unter Ortsüblichkeit bzw. Mietspiegel	
**** lange Laufzeit: noch mindestens 3 Jahre	
***** kurze Laufzeit: bis 3 Jahre	

VON RAINER ZITELMANN