

„Richtigen Mietvertrag“ finden

RECHT Bei der Herbstveranstaltung des BWE-Kreisverbandes Cham übt Vorsitzender Dr. Andreas Stangl Kritik an Plänen in den Koalitionsverhandlungen.

LANDKREIS. Über 120 Teilnehmer begrüßte der Kreisvorsitzende des BWE, Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl, im Immobilien- und Versicherungs-Zentrum der Sparkasse in Cham zur Herbstveranstaltung des BWE-Kreisverbandes Cham. Dr. Stangl übte Kritik an den aktuellen Plänen in den Koalitionsverhandlungen, eine „Mietpreisbremse“ einzuführen. Gesetze zu verabschieden, scheint Stangl zufolge billiger zu sein, als Wohnraum zu fördern; es bleibt zu hoffen, dass zwischen Stadt und Land differenziert wird; Fakt ist, dass damit nur neue Rechtsunsicherheit für alle Beteiligten geschaffen wird.

Wie sich Immobilien entwickeln

Georg Fleischmann referierte über die Immobilienentwicklung aus Sicht der Sparkasse in den letzten Jahren, wobei feststellbar ist, dass auch im Landkreis Cham die Nachfrage nach Wohnraum gewachsen ist, aber auch die Größe der einzelnen Wohnungen.

Notar Dr. Robert Maurer erläuterte den Zuhörern das Grundbuch, das kein Buch mit sieben Siegeln ist. Anhand eines Beispiels erläuterte der Notar die Funktion des Grundbuchs und worauf man achten muss.

Rechte im Rahmen einer Übergabe, die eintragungsfähig sind, wurden vorgestellt. Besonders regelungsbedürftig ist dabei die Frage und die Vermeidung eines Rückgriffs auf Familienangehörige wegen Pflegeheimkosten. Viele befürchten, wenn an ihrem Grundbesitz Grundbuchbelastungen zugunsten der Eltern eingetragen sind, dass es dann im Falle der Pflegebedürftigkeit der Eltern zu staatlichen Rückgriffen kommt. Dr. Robert Maurer beleuchte-



Notar Dr. Robert Maurer, Cham, Georg Fleischmann, Sparkasse im Landkreis Cham, Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl, Cham, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht während der Versammlung (v. r.)

te dann die Rechte im Nachbarschaftsverhältnis und Rechte zugunsten von Personen, die Anlagen auf fremden Grundstücken haben. Der Bogen spannte sich von Geh- und Fahrrecht über Abstandsflächenübernahmen, Leitungsrechten bis hin zu Photovoltaikdienstbarkeiten.

Der Vortrag des Notars schloss mit den Sicherungsrechten. Dabei wurde auch auf die „Heuschreckenproblematik“, d. h. Investoren, die lediglich ihren eigenen Vorteil suchen, eingegangen. Ein wirksamer Schutz besteht nach wie vor darin, im Darlehensvertrag mit der Bank zu vereinbaren, dass die Bank das Darlehen und die Grundschuld nicht ohne Zustimmung des Kreditnehmers abtritt. Damit ist man davor sicher, an dubiose Finanzinvestoren weiter verkauft zu werden, die kein Interesse an einer langjährigen Kundenbeziehung haben.

Lob für die örtlichen Banken

Positiv hob Dr. Robert Maurer dabei die Rolle der örtlichen Banken hervor, bei denen regelmäßig einer derartigen Vereinbarung wohlwollend zugestimmt wird.

Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl erläuterte als Fachanwalt für Miet- und

Wohnungseigentumsrecht, welches Vertragsmuster geeignet ist, wenn man Wohnraum vermieten möchte. Muster ist nicht gleich Muster. Besonders der „Einheitsmietvertrag“ scheint verlockend zu sein, überfordert aber die Vertragspartner aufgrund der zahlreichen Ankreuzvarianten. Zudem gibt es eine Vielzahl von verschiedenen „Einheitsmietverträgen“, was deutlich macht, dass es keinen Standardmietvertrag gibt.

Vertragsmuster auf der Homepage

Man sollte auf vermiererfreundliche Verträge als Vermieter zurückgreifen, wie sie von den Haus- und Grundbesitzerverbänden, wie dem BWE, angeboten werden.

Mitgliedern des hiesigen Kreisverbandes stehen darüber hinaus im Mitgliedsbereich der eigenen Homepage weitere Vertragsmuster und Informationen zur Verfügung. Der Rechtsanwalt führte dann in einige Taktiken bei der Vermietung ein, beispielsweise Wohnraum und Garage getrennt zu vermieten, was Vorteile haben kann. Warnend wies Dr. Stangl darauf hin, dass keinesfalls ohne unterschriebenen Mietvertrag der Schlüssel der Wohnung übergeben wird.