



LebensRäume

energieland

*Wir drehen das
im Kreis Steinfurt!*

2050 e.V.



Wohnalternativen: Vermietung

Informationen für Hausbesitzer

Warum vermieten?

Leerstehende Räume oder eine Einliegerwohnung zu vermieten, hat eine Reihe von Vorteilen. Durch die Vermietung wird zusätzlicher Wohnraum bereitgestellt, ohne dass neue Gebäude errichtet werden müssen. Dies entlastet die Umwelt, denn es werden Ressourcen eingespart und Flächen geschont.

Für die Eigentümer*innen hat die Vermietung den Vorteil, dass sie zusätzliche Einnahmen erzielen können. Dies gilt nicht nur für die Mieteinnahmen, sondern auch für die Beteiligung an den Kosten für die Bewirtschaftung und Pflege des Gebäudes. Umlagefähig sind z.B. die Grundsteuer sowie die Gebühren für Müllabfuhr und Straßenreinigung.

Und schließlich können durch die Vermietung neue soziale Kontakte zu den Mieter*innen im Haus entstehen. Gerade für

ältere Menschen ergibt sich so die Möglichkeit, Unterstützung im Alltag zu erhalten. Und für den Notfall ist es gut zu wissen, dass eine Person im Haus ist, die Hilfe holen kann.





Welche Modelle gibt es?

Für die Vermietung von Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern gibt es unterschiedliche Möglichkeiten:

- Hausbesitzer*innen können mit ihren Mieter*innen einen regulären Mietvertrag abschließen. Dabei kann es sich entweder um eine abgeschlossene Wohnung oder um eine Einliegerwohnung handeln.
- Oder Eigentümer*innen verzichten ganz oder teilweise auf die Miete für den überlassenen Wohnraum und vereinbaren, dass die Mieter*innen im Ausgleich Hilfeleistungen, z.B. im Haushalt oder im Garten erbringen („Wohnen für Hilfe“).

Worauf muss ich achten?

Art der Wohnung

Je nach Art der zu vermietenden Räumlichkeiten unterscheidet man zwischen einer Wohnung und einer Einliegerwohnung.

Bei einer Wohnung handelt es sich um eine selbstständige, räumlich und wirtschaftlich abgeschlossene Wohneinheit, in der ein selbstständiger Haushalt geführt werden kann, ohne dass andere Räume im Haus mitbenutzt werden müssen. Das bedeutet, eine Wohnung muss mindestens einen Raum, ein Bad mit Toilette sowie eine Kochgelegenheit haben. Sie muss außerdem über einen eigenen Zugang, z.B. vom Treppenhaus aus, verfügen.

Ist die vermietete Wohnung nicht von der Wohnung des Vermieters abgetrennt, so handelt es sich um eine Einliegerwohnung. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn die Mieträume nur durch den gleichen Eingang wie die Wohnung des Vermieters betreten werden können.

Wohnt der Vermieter in einem Haus mit zwei Wohnungen oder in einem Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung, gelten für die Vermietung besondere rechtliche Regelungen, die eine Vermietung vereinfachen.

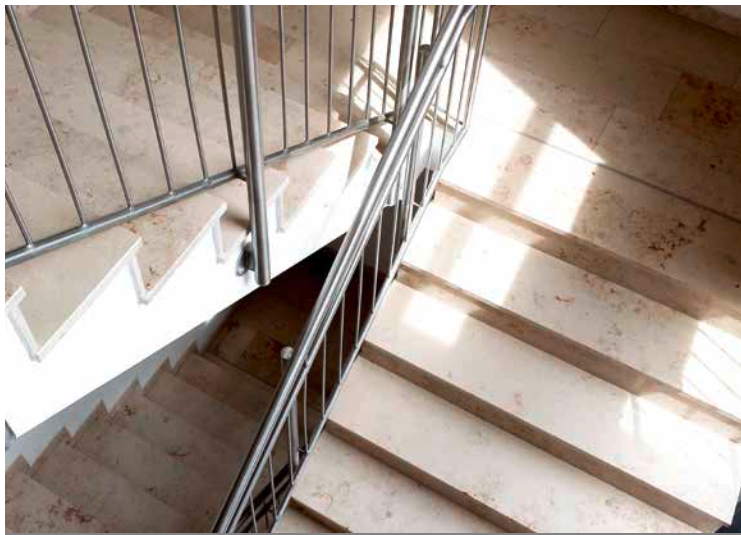


Zeitliche Befristung

Dies betrifft zum einen die Laufzeit des Mietvertrags. Im Normalfall gilt ein Mietvertrag für Wohnraum unbefristet. Eine Befristung des Mietverhältnisses kann im Mietvertrag nur mit einer schriftlichen Begründung erfolgen. Handelt es sich bei dem vermieteten Wohnraum um eine Einliegerwohnung, kann die Mietdauer von vornherein befristet werden.

Erleichtertes Kündigungsrecht

Auch für die Kündigung des Mietvertrags gelten besondere Regelungen. Vermieter*innen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern können kündigen, ohne dass sie ein sogenanntes berechtigtes Interesse (z.B. Eigenbedarf) nachweisen müssen. Konkret heißt dies: Vermieter*innen können kündigen und müssen dafür keine Gründe nennen. Als Ausgleich räumt der Gesetzgeber den Mieter*innen eine verlängerte Kündigungsfrist ein: Macht der Vermieter einer Wohnung von diesem Kündigungsrecht Gebrauch, so verlängert sich die gesetzliche Kündigungsfrist um drei Monate. Für Einliegerwohnungen gelten kürzere Kündigungsfristen.





Vereinfachte Abrechnung der Nebenkosten

Nebenkosten, z.B. für Heizung und Warmwasser, werden üblicherweise nach Verbrauch abgerechnet. Um die Kosten zwischen den einzelnen Parteien eines Hauses aufteilen zu können, muss der Verbrauch in der vermieteten Wohnung durch Zähler getrennt erfasst werden. Bei Gebäuden, die vom Vermieter selbst bewohnt werden und die nicht mehr als zwei Wohnungen umfassen, ist eine vereinfachte Abrechnung möglich. Die Aufteilung der Kosten muss nicht nach dem Verbrauch erfolgen, sondern kann auch nach anderen Maßstäben, wie z.B. Quadratmeter oder Personenanzahl abgerechnet werden. Dies hat den Vorteil, dass keine zusätzlichen Kosten für Zähler und die Erfassung des Verbrauchs anfallen.

Energieausweis

Zu beachten ist, dass Vermieter*innen einen Energieausweis für das Gebäude vorlegen müssen, sofern der Mieter dies fordert. Dies verlangt die Energieeinsparverordnung. Dabei hat der Vermieter die Wahl zwischen einem kostengünstigen aber weniger aussagekräftigen Verbrauchsausweis und einem Bedarfsausweis, der auf einer umfassenden Aufnahme und Analyse des Gebäudes beruht.

Steuerliche Aspekte

Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung unterliegen der Einkommenssteuer. Allerdings haben Vermieter*innen die Möglichkeit, Kosten für die Pflege, Instandhaltung und Modernisierung des Hauses von der Steuer abzusetzen.

Wohnen für Hilfe

Das Modell „Wohnen für Hilfe“ gestaltet sich für Hauseigentümer*innen und Wohnraum-suchende sehr individuell. Die Idee ist, Wohnpartnerschaften zu vermitteln, bei denen Wohnraum einer Person zur Nutzung überlassen wird. Im Gegenzug erbringen die Mieter*innen Dienstleistungen für den Wohnraumgeber, die ganz oder teilweise mit der Miete verrechnet werden.

Vertragspartner

Wohnen für Hilfe wird in der Regel durch einen Träger vermittelt, der eine Plattform für die Vermittlung von Wohnpartnerschaften zur Verfügung stellt. Wohnraumnehmer*innen können Studierende, Auszubildende und junge Menschen im freiwilligen sozialen Jahr sein. Wohnraumanbieter können z.B. ältere Menschen, junge Familien oder Alleinerziehende sein, die in ihrem Haus oder ihrer Wohnung über freien Wohnraum verfü-



gen.¹ Träger sind beispielsweise Studentenwerke oder kommunale Einrichtungen. Dabei ist zu beachten, dass die Träger nur als Vermittler auftreten. Die Verträge zur Wohnraumüberlassung werden immer direkt zwischen Wohnraumgebenden und Wohnraumnehmer*innen abgeschlossen.

¹ <http://www.hf.uni-koeln.de/37342>
(Zugriff am 15.05.2019)

Vertragsbasis und damit einhergehende Rechte für Vermieter*innen

Bei den Trägern von „Wohnen für Hilfe“ werden in der Regel Musterverträge zur Wohnraumüberlassung kostenlos zur Verfügung gestellt. Es handelt sich dabei im Grunde um einen Mietvertrag. Der Vertragsabschluss bei einem Wohnüberlassungsvertrages muss in schriftlicher Form erfolgen, wenn diese länger als ein Jahr dauert. Im Wohnüberlassungsvertrag werden die Regeln für das Zusammenleben festgehalten. Welche Vereinbarungen darin geschlossen werden, bleibt grundsätzlich eine Sache des Vermieters.

Sind Mietzinsen vereinbart, müssen Vermieter*innen die Einnahmen aus der Vermietung vollumfänglich versteuern.² Die Studentenwerke empfehlen eine Nebenkostenpauschale für Strom, Wasser und Heizung zu vereinbaren. Weiterhin können Vermieter*innen die Höhe der Kautions im Wohnraumüberlassungsvertrag regeln und sich so wie bei einem üblichen Mietverhältnis absichern. Es gelten die üblichen gesetzlichen Kündigungsfristen für möblierte oder unmöblierte Zimmer.³



Entfällt die Miete komplett, da dies über eine Gegenleistung abgedeckt ist, dann liegt im rechtlichen Sinne weiterhin ein Mietvertrag vor. Das Entgelt kann auch in der Erbringung von Dienstleistungen, der Übernahme der Betriebskosten oder in der Zahlung eines einmaligen Betrages bestehen.⁴

Art und Umfang der Gegenleistung und etwaige seitens der Mieter*innen zu erbringende Hilfeleistungen können Vermieter*innen in einer Zusatzvereinbarung festhalten. Dabei ist zu beachten, dass zwischen beiden



Ansprechpartner

Ansprechpartner für „Wohnen für Hilfe“ in Münster ist die Initiative Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften zwischen Jung und Alt.

www.muenster.org/wohnenfuerhilfe/wordpress/

Ansprechpartner für „Wohnen für Hilfe“ in Osnabrück ist der All-gemeine Studierendenausschuss (AStA) der Universität Osnabrück.

www.wfho.de

Vertragsparteien kein Arbeitsverhältnis zustande kommt, da dies arbeits-, lohnsteuer- und sozialrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen würde. Freiwillige Hilfeleistungen sollten sich vielmehr im Rahmen der sog. Nachbarschaftshilfe bewegen. Die Tätigkeiten können z.B. die Unterstützung im Haushalt, Hilfe beim Einkaufen und Begleitung umfassen.

Für alle Fälle sollten Vermieter*innen darauf achten, dass Mieter*innen eine Haftpflichtversicherung und eine Unfallversicherung abgeschlossen haben.

2 <https://www.buergerinstitut.de/wohnen-fuer-hilfe/>

3 http://www.studentenwerk-giessen.de/Studentisches_Wohnen/Wohnen_f%FCr_Mithilfe/Schritt_2.3:_Grundlegende_Informationen_f%FCr_VermieterInnen.html
(Zugriff am 15.05.2019)

4 <https://www.mietrechtslexikon.de/a1lexikon2/l1/leihe.htm>
(Zugriff am 15.05.2019)

Wie finde ich die richtigen Mieter*innen?

Für die Suche nach den passenden Mieter*innen bieten sich je nach der angestrebten Zielgruppe und den individuellen Bedürfnissen der Vermieterin unterschiedliche Möglichkeiten an.

Neben kostenpflichtigen Portalen im Internet kommen Wohnungsanzeigen in Lokalzeitungen in Betracht.

Nichtkommerzielle Vermittlungsplattformen sind eine weitere Option. Das nach eigenen Angaben führende Portal für Vermietungsangebote und -gesuche von WG-Zimmern, Wohnungen und Häusern ist **www.wg-gesucht.de**.

Alle Angebote auf diesem Portal sind provisionsfrei und für private Nutzer*innen kostenlos. Das Portal finanziert sich über Gebühren für gewerbliche Anbieter sowie über Werbung.

Angebote für Wohnen können beispielsweise über Wohnraumbörsen der Studierendenwerke oder über kommunale Einrichtungen bekanntgemacht werden. Der Link zur Wohnbörse des AStA der Universität Münster ist

www.asta.ms/wohnboerse



Wo finde ich Informationen?

Zum Thema Vermietung gibt es verschiedene Ratgeber, in denen rechtliche Informationen und Tipps rund um die Vermietung zusammengefasst sind.

Allgemeine, leicht verständliche und praxisnahe Informationen rund um das Thema Vermietung:

Nöllke, Matthias (2015): Vermieter-Ratgeber. Sicher und rentabel vermieten. Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg

Detaillierte Auskünfte in rechtlichen Fragen sowie Checklisten und Arbeitshilfen zum Thema Vermietung unter besonderer Berücksichtigung von Einliegerwohnungen:

Stürzer/Koch/Noack/Westner (2015): Das Vermieter-Praxishandbuch. 8. Auflage. Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg

Informationen zu rechtlichen Fragen bei der Vermietung von Einliegerwohnungen finden sich im Internet unter:

www.mietrecht.org/mietvertrag/vermietung-einliegerwohnung-besonderheiten/

Dort finden sich auch Informationen zur Regelung von Nebenkosten im Mietvertrag:

www.mietrecht.org/nebenkosten/einliegerwohnung-nebenkosten/

Vereinigungen, wie Haus und Grund, geben ebenfalls Informationen zum Thema Vermietung sowie Mustermietverträge heraus und bieten für ihre Mitglieder eine Rechtsberatung zum Thema Vermietung an. Ansprechpartner im Kreis Steinfurt ist der

Haus- und Grundeigentümergebiet Steinfurt und Umgebung e.V.

www.haus-und-grund-steinfurt.de/

Kostenloser Mustervertrag für Einliegerwohnungen:

mietvertraege-rlp.de/vertragsdownloads/einliegerwohnungen/

Herausgeber

Kreis Steinfurt | Der Landrat
energieland2050 e. V.
Tecklenburger Str. 10
48565 Steinfurt

Tel. 02551 69-0
www.kreissteinfurt.de
www.energieland2050.de
www.facebook.com/energieland2050