

Immobilienbewirtschaftung

Heute braucht es nicht Verwalter, sondern effiziente Immobilien-Bewirtschafter. Dabei steht nicht nur der Eigentümer im Vordergrund, sondern auch der Mieter. Denn nur mit einer zufriedenen Mieterschaft lassen sich die Interessen des Eigentümers auch optimal umsetzen. Durch rasche und persönliche Betreuung profitieren beide Seiten vom Mehrwert. Fachwissen und engagiertes Handeln sind nur einige Punkte für eine erfolgreiche Bewirtschaftung. Wichtig sind auch, dass die erzielte Rendite stimmt und Ihre Immobilie nachhaltig bewirtschaftet wird. Denn nur so erreichen Sie die gewünschte Wertsteigerung.

Schätzungsweise 70 Prozent aller Mehrfamilienhäuser in der Schweiz sind im Privatbesitz. Bei Immobilienbesitz stellt sich unausweichlich die Frage: Soll man das administrative und organisatorische Drum und Dran selber in die Hand nehmen oder an eine professionelle Immobilienverwaltung outsourcen? Gerne beraten und unterstützen wir Sie bei der Verwaltung Ihrer Immobilie.

(Gewerbliche) Untermiete

Die Sharing Economy boomt. Nicht nur Fahrzeuge und Fahrräder werden geteilt, sondern auch immer mehr Wohnungen werden auf Online-Plattformen wie Airbnb zum „Teilen“ angeboten.

Die Untermiete kann nicht einfach wegbedungen werden. Für die Untermiete muss der Mieter jedoch das Einverständnis des Vermieters einholen, welcher die Untermiete nur unter den folgenden Voraussetzungen ablehnen kann:

- Der Mieter weigert sich, die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben.
- Die Bedingungen der Untermiete sind im Vergleich mit dem Hauptmietvertrag missbräuchlich (der Hauptmieter nimmt beispielsweise einen wesentlich höheren Mietzins ein).
- Dem Vermieter entstehen aus der Untermiete wesentliche Nachteile (zum Beispiel Zweckentfremdung des Mietobjekts).

Wir empfehlen, zumindest die Untersagung der **gewerblichen Untermiete** wie Airbnb bereits im Mietvertrag schriftlich festzuhalten.

Mängelrüge bei Wohnungsabnahmen

Bei einer Wohnungsabnahme werden dem Vermieter enorme Hürden gestellt. Möchte der Vermieter dem Mieter Kosten auferlegen, genügt es nicht, auf dem Wohnungsabnahmeprotokoll lediglich die Mängel aufzuführen. Es muss auf dem Protokoll ausdrücklich erwähnt sein, dass und in welchem Umfang der Mieter für diese Mängel einzustehen hat.

Viele Vermieter wiegen sich auch in falscher Sicherheit, wenn das Wohnungsabnahmeprotokoll durch einen Amtsweibel ausgestellt wird, worin lediglich der Zustand der Wohnung durch einen unabhängigen Dritten notiert wird. Die durch den Mieter haftbaren Mängel sind dann durch den Vermieter festzuhalten resp. zusätzlich zu rügen.

Trifft der Fall ein, dass ein Mieter das Abnahmeprotokoll nicht unterzeichnet, so ist es für den Vermieter wichtig, die Mängel, für welche er den Mieter haftbar macht, umgehend (allerspätestens innert drei Werktagen) per Einschreiben zu rügen.

Nebenkosten

Das Mietrecht ist bekannterweise formalistisch und auch sehr mieterfreundlich. Kleine Formfehler wie zum Beispiel nur um einen Tag unterschrittene Fristen haben weitreichende Konsequenzen und schützen meist den Mieter.

Die Grundsteine der Nebenkostenabrechnung werden bereits bei der Ausarbeitung, resp. dem Abschluss eines Mietvertrages gelegt. Werden Positionen nicht vereinbart, hat der Vermieter die Verrechnung derselben verwirkt und kann diese nur durch ein aufwendiges Verfahren und mit hohem Risiko dem Mieter überbinden.

Unter Betriebskosten fallen sämtliche Kosten an, mit denen ein Liegenschaftsbesitzer rechnen muss und die dem Mieter nicht verrechnet werden dürfen (Eigentümerlasten). Darin eingeschlossen sind etwa Liegenschaftssteuern, Gebäudeversicherungsprämien, Erschliessungsgebühren, Hypothekarzinsen, Reparaturen, etc.

Die verrechenbaren Nebenkosten umfassen diejenigen Kosten, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen. Darunter fallen zum Beispiel:

- Wasser- / Abwassergebühren
- Allgemeinstrom
- Hauswartungsarbeiten
- Gartenunterhalt / -pflege
- Kehrrechtgebühren
- TV-Gebühren
- Serviceabonnemente für Waschmaschinen, Tumbler, Lift, Klimatisierung, Alarmanlagen, Entkalkungsanlagen, etc.

Unter den Heizkosten werden sämtliche Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten verstanden wie etwa:

- Brennstoffe
- Energiebezug von einer ausgelagerten Anlage
- Betriebskosten für Alternativenergien
- Strom für Pumpen und Brenner
- Reinigung der Heizungsanlage und Kaminfeger
- Verbrauchserfassung und Abrechnungsservice VHKA
- Wartungsverträge für Heizung und Brenner

Für das Erstellen der Heiz- und Nebenkostenabrechnung darf der Vermieter einen prozentualen Anteil der gesamten Heiz- und Nebenkosten der Mieterschaft belasten. In der Regel sind es drei Prozent.

Obschon die Nebenkosten einen immer grösseren Stellenwert einnehmen (heutzutage machen sie rund 15 bis 25 Prozent des Nettomietzinses aus), werden Nebenkostenabrechnungen eher selten angefochten. Dies könnte sich jedoch schon bald ändern, da in der Vergangenheit bei tiefen Mietzinsen und Wohnungsknappheit die Abrechnungen durch die Mieter weniger unter die Lupe genommen wurden.

Eine korrekt erstellte Heiz- und Nebenkostenabrechnung erspart dem Vermieter Zeit und Geld. Es lohnt sich, für die Erstellung der Abrechnung oder auch bereits für die Ausarbeitung des Mietvertrags Spezialisten beizuziehen.

Vormerkung Mietvertrag

Bei einem Verkauf der Liegenschaft gehen die mit einem Grundstück verbundenen Mietverhältnisse auf den neuen Erwerber über. Diesem steht jedoch das Recht zu, bei dringendem Eigenbedarf das Mietverhältnis vorzeitig auf den nächstmöglichen Kündigungstermin zu kündigen, sobald er Eigentümer geworden ist.

Durch die Vormerkung des Mietvertrags im Grundbuch entfällt das Kündigungsrecht des Erwerbers. Dadurch wird bewirkt, dass die vertraglich vereinbarte Mietdauer eingehalten werden muss. Von Vorteil ist dies insbesondere bei Mietverträgen mit mehrjähriger, fester Mietdauer. Lediglich bei einer Zwangsverwertung fällt die Vormerkung weg.

Wird die Vormerkung des Mietvertrags gewünscht, ist dies sinnvollerweise bereits im Mietvertrag festzuhalten. Dieser muss alsdann auch meist im Original beim Grundbuchamt zur Vormerkung eingereicht werden.

Leerstandsentwicklung Wohnungen

Jedes Jahr werden die per 1. Juni schweizweit leerstehenden Wohnungen gezählt. Dabei werden bewohnbare Wohnungen berücksichtigt, unabhängig davon, ob sie möbliert oder unmöbliert sind. Auch angerechnet werden leerstehende Ferien- oder Zweitwohnungen, sofern sie das ganze Jahr bewohnbar sind.

Die Leerstände nehmen von Jahr zu Jahr zu. Diese Entwicklung ist die Folge von einerseits einer nach wie vor grossen Bautätigkeit, welche das Angebot stetig vergrössert, und andererseits einer insgesamt eher seitwärts tendierenden Immobiliennachfrage. Diese Parameter variieren jedoch stark nach Region. Besonders in den Grossstädten Genf und Zürich herrscht weiterhin Wohnungsmangel. Einen zunehmenden Wohnungsüberfluss verzeichnet vor allem das Mittelland (Regionen Ob- u. Nid Aargau, Olten, Aarau), die Südschweiz (Regionen Sion, Locarno, Lugano) sowie in der Ostschweiz die Region St. Gallen.

IMPRESSUM

MARTY NEWS: Information für Kunden und Geschäftspartner

Marty Treuhand AG

Waldstätterstrasse 12
6003 Luzern
Tel. +41 41 556 66 80

Bärenmatte 1
6403 Küssnacht
Tel. +41 41 850 30 11

Mail: marty@marty-treuhand.ch
www.marty-treuhand.ch