

## Wenn Ärzte in Immobilien investieren und vermieten, müssen sie gut abwägen: Ein kluges Vorgehen bringt Erfolg



**E**benso erfreulich wie erstaunlich ist, wie gut Deutschland in der Wirtschafts- und Eurokrise (noch) dasteht. Allerdings ist das tiefe Vertrauen in die Währung und Stabilität der (EU-)Staaten ins Wanken geraten. Manche Ärzte legen ihr Geldvermögen in Immobilien an, jedoch müssen Investitionen gut überlegt sein.

### Realistische Beurteilung der Vorteile und Nachteile ist notwendig

Das Zinstief und das Streben nach Sicherheit lockt Investoren. Mit „rosaroter Brille“ werden schnell überhöhte Preise, schlechte Lage (Umfeld) oder Mängel übersehen. Für Freiberufler ist ein besonderes Risiko abzuschätzen: Wird zu hoch fremdfinanziert investiert, darf beruflich nichts schief gehen. Eine vorübergehende Berufsunfähigkeit oder auch „nur“ deutlich gesunkene GKV-Einnahmen oder IGeL-Umsätze können eine „auf Kante genähte“ Finanzierung zusammenbrechen lassen. Schnell droht deshalb der finanzielle Abgrund bei unverkäuflichen oder auch nur mit hohen Verlusten verkäuflichen Immobilien mit weitergehenden Darlehensverpflichtungen. Man sollte also einen „kühlen Kopf“ bewahren und Wirtschaftsberatung in Anspruch nehmen. Hilfreich ist es, die Modellrechnungen eher an schlechten Prognosen/Entwicklungen zu orientieren. Wenn etwas schief geht, ist der worst case noch nicht gleich eingetreten.

**Wozu ist noch zu raten?** Die interessante Immobilie sollte durch einen versierten, unabhängigen Makler und einen Bausachverständigen bewertet werden (Lesetipp: Interview mit dem Immobilienmakler Jörn Zahn unter [www.andrologien.info/zeitschrift/archiv/interview\\_zahn.pdf](http://www.andrologien.info/zeitschrift/archiv/interview_zahn.pdf)). Der Makler wird das Umfeld und die Wertprognosen für die Art der Immobilie berücksichtigen; der Bausachverständige wird eine fachgerechte, objektive Beurteilung der Bausubstanz und der zukünftig zu erwartenden Investitionen bestimmen. Last not least: Eine Wirtschaftsauskunft (z.B. von Creditreform) über den Verkäufer er-

scheint nach allen Erfahrungen zwingend, unter anderem auch, um Kaufvertragsverhandlungen optimal führen zu können.

### Wer betriebswirtschaftlich gut plant, kann beruhigt investieren

Der Erwerb von Immobilien zur Investition ist wie wir sehen ein komplexer Vorgang. Harte Fakten (Kaufpreis, Finanzierung, notwendige Investitionen usw.) sind genauso von Bedeutung wie weiche Faktoren (angenommene wirtschaftliche Entwicklung der Praxis, Wertentwicklung der Immobilienart, Entwicklung des Immobilienumfeldes). Die zur Geldanlage und als Renditeobjekte geplanten Immobilienerwerbe basieren auf notwendigen mehrfachen Vermietungen. Keine Schwarzseherei ist es, wenn man sich hier darauf einstellt, dass Vermietungen selten durchweg unproblematisch verlaufen. Man muss also bei der Investitionsentscheidung auch die persönliche Komponente (eigener Arbeitsaufwand, Ärger, Auseinandersetzungen mit Mietern, juristische Durchsetzung der Vermieterrechte usw.) mit berücksichtigen. All dies sollte freilich keinen Arzt von einer Investition in Immobilien abhalten. Mit klugem Vorgehen können die Haken und Ösen des „sozialen Mietrechts“ erfolgreich gehandhabt werden.

### Für Garagen und Gewerberaum gilt kein Mieterschutz

Als besonders problematisch erweist sich häufig das Wohnraummietrecht. Zwischen Vermieter und Mietern können sich erfreulicherweise gute Sozialpartnerschaften zum gegenseitigen Vorteil entwickeln. Leider lehrt die Erfahrung auch anderes, nämlich schwere Turbulenzen und Auseinan-

## Neue Rubrik: Mit Recht an Ihrer Seite

Liebe Leserinnen und Leser,

**andrologien.info** bietet Ihnen ab diesem Heft einen neuen Service und erweitert das Leseangebot mit der neuen Rubrik „**Mit Recht an Ihrer Seite**“. Sie erhalten wichtige Informationen über arztrechtliche und andere juristische Aspekte. Die Reihe bietet Hintergrundinformationen, Tipps und praxisnahe Konzepte zur erfolgreichen Praxisführung unter Berücksichtigung und Umsetzung von rechtlichen Rahmenbedingungen.

**Mit Recht an Ihrer Seite** hat das Ziel, Ihre Kompetenz in Recht und Praxisführung mit Marketing weiter auszubauen. Besonderen Wert legen wir auf eine wirksame juristische Prophylaxe, damit Sie Schwierigkeiten effizient aus dem Weg gehen können.

Wir möchten Sie ermuntern, Kritik zu üben, und Sie bitten, uns Ihre Anregungen und Interessen wissen zu lassen, damit wir Ihnen die Antworten auf die richtigen Fragen geben.

Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit mit Ihnen!

Ihr  
Dr. Frank A. Stebner

dersetzungen bis hin zu (haltlosen) Strafanzeigen gegen Vermieter. Relativ problemlos und mit guter Rendite kann deshalb eine Garagenanlage in guter Lage sein. Niedrige Baukosten und Unterhaltungskosten, fehlender Mieterschutz (ohne Kündigungsgrund und „Sozialklausel“ kann kurzfristig gekündigt werden), hohe Nachfrage nach Mietverträgen nicht nur in Städten mit engem Parkraum, insgesamt sichere und höhere Rendite als bei der Wohnungsvermietung, können für Garagen sprechen. Gleiches kann für die Vermietung von beruflich genutzten Räumen oder Gewerbeflächen gelten, wobei die Mietausfallwahrscheinlichkeit bei Garagen immer noch ein wenig geringer einzustufen ist.

#### Vier Phasen sehen und beachten

Mietverhältnisse einzugehen und Mietverträge abzuschließen ist nicht nur eine Frage des Zuschnitts der Räume, der Lage des Objekts, der Parkplätze, des gepflegten Gartens, des renovierten und behindertengereichten Eingangs usw.. Mit der Unterschrift geht man vielfältige Verpflichtungen ein, so dass auf Vermieterseite äußerste Sorgfalt erforderlich ist. Sinnvoll lassen sich vier Phasen der Vermietung unterscheiden, die jeweils unterschiedliche Anforderungen haben, Kenntnisse erfordern und differenziertes Handeln notwendig machen.

#### Vier Phasen der Vermietung

1. Anbahnung
2. Abschluss des Mietvertrages
3. Durchführung (Verwaltung) des laufenden Mietverhältnisses
4. Beendigung des Mietverhältnisses

#### Qualifizierte Beratung, erster Schritt zur profitablen Investition

Das Mietrecht ist ein „juristisches Minnenfeld“ wie das Steuerrecht und Arztrecht. In der Anbahnungsphase empfiehlt es sich deshalb, professionellen

Rat und Vertretung in Anspruch zu nehmen. Kosten sind gut investiert, denn das Entscheidende ist auch die Haftung der Berater. Wie bei Ärzten beträgt die Verjährung drei Jahre ab Kenntnis des Schadens mit einer Kappungsgrenze von 10 Jahren (maximale Haftungsdauer). Man sollte freilich genau darauf achten, dass sich die Berater auch festlegen.

#### Professionelle Immobilienverwaltung kann vorteilhaft sein

Wer seine Immobilien selbst verwaltet, sollte nicht sein Herz daran hängen. Der Blick auf die Zahlen ist für diejenigen oft heilsam, die verzweifelt erleben müssen, wie Mieter beispielsweise Dachbalkennägel in Türzargen hämmern, um Sachen daran aufzuhängen. Die Investition in Immobilien sollte also mit der richtigen Einstellung erfolgen, nämlich als eine Investition wie eine Geldanlage in Aktien, Gold oder Fonds auch. Es gibt mittlerweile gute (Einzel-)Unternehmer, die Hausmeisterdienste anbieten. Teilweise können diese Kosten auf die Mieter umgelegt werden. Es empfiehlt sich schon bei einem Haus mit mehreren Wohnungen diese professionelle Betreuung vorzuschalten, damit viel „Kleinkram“ und Zeitverluste durch Kommunikation vom Vermieter ferngehalten wird. Der nächste Schritt bei mehreren Häusern ist dann die zusätzliche Verwaltung der Wohnungen, also all das, was vom Schreibtisch aus erledigt wird. Der Vermieter und Eigentümer kann sich dann auf die Kontrolle der Beauftragten und auf die Zahlen konzentrieren. So bleibt dann auch genügend Zeit für die wirklich wichtigen Dinge, nämlich die Prüfung der nächsten Investitionsentscheidung.

#### Controlling

Eine ehrliche betriebswirtschaftliche Auswertung unter Berücksichtigung des eigenen Arbeitsaufwandes (auch der Familienangehörigen) ist manchmal sehr heilsam. Das vermeintliche

„Betongold“ kann dann schwer wie Blei im (finanziellen) Magen liegen. Dann heißt es couragiert ein Ende finden, damit man nicht einer schlechten Sache noch gutes Geld weiter hinterher wirft. Wie sagen doch die Indianer: Von einem toten Pferd muss man absteigen. Damit es soweit nicht kommt, gilt es bei der Investitionsentscheidung besonders auf eine vernünftige Kalkulation ohne riskante Finanzierungen zu achten. Ein wichtiger Gesichtspunkt ist auch, so wenig wie möglich langfristige Verträge (z.B. Dienstleistungen, Versicherungen, Lieferungen) einzugehen, um flexibel reagieren zu können, wenn sich kostengünstigere Möglichkeiten ergeben oder man sich schnell wieder von der Immobilie trennen will.

#### Fazit

Sollte man nach allem in zu vermietende Immobilien investieren? Ja, wenn man eine realistische betriebswirtschaftliche Betrachtung als Entscheidungsgrundlage hat und sich über Aufwand, Kosten und Ärger der laufenden Verwaltung im Klaren ist. Wer die richtigen Entscheidungen trifft, sich gut beraten lässt und sozial aber auch konsequent und durchgreifend die Verwaltung führt, wird letztlich wenig Arbeit und eine gute Rendite haben. Natürlich gehört auch das notwendige Quäntchen Glück dazu. Wie dem auch immer sei, so ganz nebenbei lässt sich eine Mietverwaltung mit selbst nur ein paar Wohneinheiten nicht befriedigend bewerkstelligen. Dann ist es schon sinnvoll, eine professionelle Mietverwaltung zu beauftragen und die geringeren Renditen in Kauf zu nehmen. ◀



Verfasser:  
Dr. jur. Frank A. Stebner,  
Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für  
Medizinrecht  
Tätigkeitsschwerpunkt:  
Mietrecht für Ärzte.  
Reitling 3,  
38228 Salzgitter  
Tel.: 05341 85310  
E-Mail: info@drstebner.de

