

## So regeln Sie das Mietverhältnis

Es hängt sehr viel davon ab, an wen Sie vermieten. Sie können sich glücklich schätzen, jemanden zu finden, der pfleglich mit Ihrem Wohneigentum umgeht und mit dem Sie sich bei Problemen verständigen können. Ein gutes Verhältnis zum Mieter ist unter dem Strich oft mehr wert als eine hohe Miete. Wer infrage kommt, das hat in erster Linie damit zu tun, was für ein Objekt Sie anbieten. Eine Person mit gut dotierter beruflicher Position muss keineswegs ein idealer Mieter sein, wenn Sie ein kleines Apartment vermieten. Denn es ist sehr wahrscheinlich, dass sie nicht lange bei Ihnen wohnen bleibt. Doch bei allen Mietern kommt es auf diese drei Punkte an:

- Kann sich der Mieter die Wohnung finanziell leisten?
- Ist zu erwarten, dass er pfleglich mit Ihrer Wohnung umgeht und mit der Hausgemeinschaft zurechtkommt?
- Können Sie davon ausgehen, dass er nicht nach kurzer Zeit wieder auszieht (und Sie wieder auf Mietersuche gehen müssen)?

Die Mietersuche ist auch eine Frage des richtigen Timings: Jeder Interessent braucht etwas Vorlauf, manchmal muss er noch seinen alten Mietvertrag kündigen. Zugleich dürfen Sie einen Interessenten nicht zu lange zappeln lassen. Sonst springt er Ihnen ab. Daher ist unbedingt anzuraten, dass Sie planmäßig vorgehen.

Nutzen Sie die Hilfsmittel auf der CD-ROM



Die Hilfsmittel für die Mietersuche – eine Formulierungshilfe für Anzeigen, die Mieterselbstauskunft und den „Mieter-Check“ – finden Sie auch auf der CD. Sie können sie direkt in Ihre Textverarbeitung übernehmen und auf Ihre persönlichen Umstände hin anpassen.

## Schritt-für-Schritt-Anleitung: Von der Mietersuche bis zur Schlüsselübergabe

Unser Wegweiser soll Ihnen helfen, die Übersicht zu bewahren, damit Sie auch wirklich den richtigen Mieter auswählen.

### 1. Machen Sie eine Bestandsaufnahme

Ab wann wird die Wohnung frei? Kalkulieren Sie dabei einen Sicherheitsabstand ein, falls es zu Verzögerungen kommt oder Renovierungen notwendig werden. Ist das absehbar, informieren Sie unter Umständen schon vorab Ihre Handwerker.

### 2. Bereiten Sie den Mietvertrag vor

Noch bevor Sie sich auf Mietersuche begeben, sollten Sie sich um den Vertrag kümmern. Verwenden Sie Sorgfalt darauf, den richtigen Text auszuwählen. Denn

davon kann sehr viel abhängen, zum Beispiel ob der Mieter renovieren muss. Achten Sie darauf, dass Ihr Vertragsformular der aktuellen Rechtsprechung entspricht, denn sonst könnten Sie eine böse Überraschung erleben. Verwenden Sie unbedingt ein aktuelles Vertragsformular. Überprüfen Sie auch die Klauseln zu Nebenkosten und Schönheitsreparaturen. Legen Sie die Höhe der Kautions fest und bereiten Sie individuelle Vereinbarungen vor. Äußerst wichtig ist es, sich frühzeitig über die Höhe der Miete klar zu werden. Denn damit entscheiden Sie, wie viel Geld Sie in den kommenden Jahren einnehmen, welche Klientel Sie ansprechen – und ob Sie überhaupt einen Mieter finden. Informieren Sie sich, was für vergleichbaren Wohnraum in Ihrer Stadt/Ihrer Gemeinde verlangt wird.

### **3. Beginnen Sie mit der Mietersuche**

Stellen Sie dann einen Zeitplan auf: Wann soll Ihre Entscheidung fallen? Das sorgt für Klarheit – für Sie und für die Interessenten. Stimmen Sie Ihre Suche so ab, dass die Interessenten nicht allzu lange in der Luft hängen, weil sie auf Ihre Entscheidung warten müssen. Auf der anderen Seite hindert Sie nichts daran, von diesem Zeitplan abzuweichen und sofort den Mietvertrag festzuklopfen – wenn Sie meinen, dass Sie einen geeigneten Mieter gefunden haben. Folgende Wege können Sie beschreiten, um nach dem passenden Mieter zu suchen: Anzeigen schalten, Internet nutzen, Bekannte und Freunde informieren, Mundpropaganda, Schwarze Bretter/Intranet von Firmen, unter Umständen einen Makler einschalten, Anzeigen von Wohnungssuchenden studieren und den Kontakt herstellen.

### **4. Organisieren Sie Besichtigungstermine**

Ist das Verhältnis zum alten Mieter zerrüttet, tun Sie sich vielleicht keinen Gefallen damit, Besichtigungen durchzuführen, solange er noch in der Wohnung lebt. Überlegen Sie, in welcher Atmosphäre die Besichtigungen stattfinden, und entscheiden Sie dann. Stimmen Sie eventuelle Termine immer rechtzeitig mit dem alten Mieter ab. Planen Sie möglichst keine Gruppenbesichtigung, legen Sie mehrere Termine aber ruhig kurz hintereinander.

### **5. Zeigen Sie die Wohnung**

Dabei geben Sie alle wichtigen Informationen weiter und weisen auf Besonderheiten hin, zum Beispiel besondere Nebenkosten, Vertragsklauseln, geplante Modernisierungen. Fragen Sie erste Informationen über die Mietinteressenten ab und halten Sie sie schriftlich fest.

### **6. Holen Sie Informationen über den Mietinteressenten ein**

Wenn ein Kandidat infrage kommt, sammeln Sie weitere Informationen über ihn. Lassen Sie ihn die Mieterselbstauskunft ausfüllen und/oder holen Sie die Informationen im lockeren Gespräch ein. Überprüfen Sie auch seine finanzielle Situation: Schufa-Auskunft, Mieterdatenbank, Gehaltsnachweis, Bürgschaft. Sorgen Sie dafür,

dass Sie eventuelle andere Mitbewohner kennenlernen, und nehmen Sie Kontakt zu dem bisherigen Vermieter auf. Tun Sie dies, bevor Sie dem neuen Mieter zusagen!

### **7. Auswahl treffen**

Sobald Ihre Entscheidung gefallen ist, muss der Mietvertrag gemacht werden. Er darf keine Überraschungen für den neuen Mieter mehr enthalten. Sagen Sie den anderen Interessenten Bescheid. Jemandem abzusagen ist unangenehm, aber ein Gebot der Fairness. Das gilt auch für einen Kandidaten, den Sie zur Sicherheit noch in der Hinterhand behalten sollten. Dem sagen Sie, dass Sie ihn gerne genommen hätten und zur Sicherheit seine Telefonnummer bis zum Abschluss des Mietvertrags behalten werden.

### **8. Schließen Sie den Mietvertrag ab**

Gehen Sie den Mietvertrag Punkt für Punkt mit dem neuen Mieter durch. Weisen Sie ihn auch auf Besonderheiten wie bestimmte Einrichtungen, Schönheitsreparaturen, Kaution oder eine zentrale Schließanlage hin. Sprechen Sie dann die individuellen Vertragsklauseln ab. Bedenken Sie dabei, dass Gerichte individuelle Vertragsklauseln nur anerkennen, wenn deutlich wird, dass sie auch tatsächlich ausgehandelt und nicht von Ihnen allein festgelegt wurden. Wenn Ihr Wunschkandidat abspringt, informieren Sie umgehend den zweiten auf Ihrer Liste. Vereinbaren Sie am Ende den Übergabetermin. Achten Sie darauf, dass er nicht zu nah an dem Zeitpunkt liegt, zu dem der Vormieter ausziehen will.

### **9. Übergeben Sie die Wohnung und die Schlüssel**

Erstellen Sie das Übergabeprotokoll in doppelter Ausfertigung, lesen Sie die Zählerstände ab oder lassen Sie sie ablesen. Weisen Sie bei dieser Gelegenheit auf Besonderheiten wie Treppenhausreinigung oder Lüftungspflichten hin und übergeben Sie dann den Schlüssel an den neuen Mieter. Erst mit der Schlüsselübergabe beginnt das Mietverhältnis.

## **Das sollte in Ihrer Wohnungsanzeige enthalten sein**

Noch immer die Standardmethode, einen Mieter zu finden: Sie geben ein Zeitungsinserat auf. Denken Sie daran, dass der Erfolg einer solchen Anzeige wesentlich davon abhängt, wie gut Sie Ihre Anzeige formulieren. Dabei können Sie sich an zwei Faustregeln halten:

- Das Wichtigste gehört an den Anfang.
- Formulieren Sie knapp und sachlich. Marktschreierische oder „originelle“ Anzeigen kommen nicht gut an.



### Sind alle notwendigen Angaben in meiner Anzeige enthalten?

Das sollte in Ihrem Text enthalten sein	Ihre Formulierung
Was wollen Sie vermieten? Beschreiben Sie knapp Ihr Objekt.	_____ _____ _____
Sie müssen sich in den Interessenten hineinversetzen: Was ist für ihn wohl das Wichtigste? In der Regel handelt es sich entweder um die Lage („Köln-Südstadt“) oder um das Objekt („Traumhaus am Waldrand“). Ist die Lage die wichtigste Information, dann ist das Objekt in der Regel die zweitwichtigste und gehört an die zweite Stelle („Köln-Südstadt, 3-Zimmerwohnung“).	
Wo befindet sich das Objekt? Örtliche Lage, Stadtteil	_____ _____ _____
Natürlich sollten Sie die Vorzüge Ihres Objekts zur Sprache bringen, aber lieber knapp und prägnant als in blumigen Formulierungen: „helle Altbauwohnung“, „verkehrsgünstig“, „ruhig“, „5 Minuten zur U-Bahn“. So bringen Sie die Sache auf den Punkt.	
Wie hoch ist die Miete? Geben Sie die monatliche (Kalt-)Miete und die Nebenkosten an.	_____ _____ _____
Die dritt wichtigste Information. Sie gehört ans Ende der Beschreibung vor die Telefonnummer. Der Interessent sollte erkennen können, was an Kosten auf ihn zukommt: „Miete: 650 € + 150 € NK“ (NK = Nebenkosten) ist kurz und präzise. Die Kautions brauchen Sie in aller Regel nicht zu erwähnen (nur wenn sie besonders niedrig ist).	
Welche Besonderheiten gibt es? Extras, zum Beispiel Gartenanteil, Stellplatz, Sauna oder Einschränkungen	_____ _____ _____
Extras und Sonderausstattungen sollten Sie nennen (Stellplatz, grüner Innenhof, ggf. Lift). Erwähnen Sie auch, wenn die Wohnung für bestimmte Mieter Vorzüge bietet (für Familien, Senioren, Rollstuhlfahrer). Sind Kleinigkeiten oder Selbstverständlichkeiten aufgeführt (zum Beispiel Keller, Badezimmer), wecken Sie Argwohn.	
Wo muss sich der Interessent melden? Kontakt: Chiffre, Adresse, Telefonnummer	_____ _____ _____
Chiffreanzeigen garantieren Anonymität, sind aber für die Interessenten häufig zu umständlich. Eine gewisse Anonymität bleibt gewahrt, wenn Sie nur Ihre Telefonnummer angeben. Die Angabe von Name und Adresse ist hingegen unüblich. Werden an Ihrem Ort viele Objekte über einen Makler vermittelt, sollten Sie hinzufügen: „von privat“. Dann weiß der Interessent, dass keine Maklergebühr anfällt.	

## Mieterselbstauskunft

Ist jemand ernsthaft daran interessiert, Ihre Wohnung anzumieten, dann können Sie von ihm eine Mieterselbstauskunft verlangen. Sie hat eine doppelte Funktion.

- Sie soll Ihnen die Entscheidung erleichtern, den passenden Mieter auszuwählen.
- Sie dient Ihnen zur Absicherung: Falls sich später herausstellt, dass Ihr Mieter falsche Angaben gemacht hat, um die Wohnung zu bekommen, haben Sie zumindest etwas in der Hand und könnten ihn wegen Betrug verklagen.

Allerdings ist die Mieterselbstauskunft nicht ganz unumstritten. Niemand lässt sich gern in die Karten schauen. Gerade wenn Sie ohnehin Probleme haben, einen Mieter zu finden, könnte eine Mieterselbstauskunft zusätzlich abschrecken. Auch solvente Mieter legen gegenüber ihrem Vermieter nicht so gerne offen, wie viel sie monatlich verdienen – wenn sie es nicht müssen.

Doch für Sie geht es ja um sehr wichtige Fragen. In erster Linie darum, ob sich der Mietinteressent die Wohnung überhaupt finanziell leisten kann. Daher ist es in den meisten Fällen sinnvoll, eine Mieterselbstauskunft zu verlangen. Die schützt Sie zwar nicht davor, belogen zu werden, aber gewiss dürften die meisten Interessenten diesen Bogen ehrlich ausfüllen. Vor allem wenn die Angaben nicht ganz so perfekt sind, können Sie das annehmen.

Und noch etwas sollten Sie beachten: Bekommt jemand, der eine Selbstauskunft ausgefüllt hat, nicht die Wohnung, sollten Sie sich verpflichten, seine Angaben zu löschen, den Bogen zu vernichten oder ihn zurückzuschicken. So etwas wirkt vertrauensbildend. Und bei einem Mietverhältnis kommt es auf Vertrauen an.