

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. Ist die Anzahl der Interessenten überschaubar, führen Sie die Leute besser einzeln durch die Räume. Legen Sie die Termine aber 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 Details 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. Dann müssen Sie nur noch dem Einwohnermeldeamt mitteilen, wer bei Ihnen eingezogen ist. Dazu haben Sie zwei Wochen Zeit.

Inhalte einer Wohnungsanzeige

Die Wohnungssuche hat sich mittlerweile fast ganz ins Internet verlagert. Es gibt Portale wie Immobilienscout24, Immowelt, Immonet, Ohne-Makler.de. Darüber hinaus können Sie auch ein Zeitungsinserat aufgeben, das in der Regel auch im Internet erscheint. Selbst wenn Ihr Text nur im Internet erscheint, gelten die gleichen Regeln wie für die Zeitung. 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.
- Alle wesentlichen Informationen müssen hinein (Lage, Höhe der Miete, neuerdings auch die Angaben im Energieausweis)
- 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.	

Sind alle notwendigen Angaben in meiner Anzeige enthalten?



Das sollte in Ihrem Text enthalten sein	Ihre Formulierung
<p>Wie hoch ist die Miete? Geben Sie die monatliche (Kalt-)Miete und die Nebenkosten an.</p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
<p>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).</p>	
<p>Angaben zum Energieausweis (seit 1. Mai 2014 Pflicht!): Art des Energieausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis); Energieverbrauch laut Energieausweis, Beheizungsart des Gebäudes (der Energieträger), Baujahr und Energieeffizienzklasse</p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
<p>Welche Besonderheiten gibt es? Extras, zum Beispiel Gartenanteil, Stellplatz, Sauna oder Einschränkungen</p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
<p>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.</p>	
<p>Wo muss sich der Interessent melden? Kontakt: Chiffre, Adresse, Telefonnummer</p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
<p>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.</p>	

Kommentar zur Auskunft gegenüber dem Mieter bei der Mietpreisbremse

1 Damit Ihr Mieter nachprüfen kann ...

Ihre Auskünfte können Sie „in Textform“ erteilen. Sie müssen die Mitteilung also nicht unterschreiben, sondern können die Informationen auch per E-Mail weitergeben. Ebenso ist es möglich, die Auskunft in den Mietvertrag zu übernehmen, eine gesonderte Mitteilung ist dann nicht mehr nötig. Der Abschluss des Mietvertrags ist jedoch der spätestmögliche Zeitpunkt. Verpassen Sie den, können Sie nur die „zulässige“ Miete (zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete) verlangen. Zwar lässt sich die Auskunft nachholen, doch wird sie erst zwei Jahre später wirksam. Erst ab dann können Sie die „ungebremste“ Miete verlangen.

2 Wenn Sie die Mietpreisbremse beachten müssen

Ihr Mieter muss überprüfen können, ob Sie die Mietpreisbremse einhalten. Dabei ist ihm zuzumuten, allgemein zugängliche Quellen wie einen Mietspiegel selbst heranzuziehen. Nur die Informationen, die er braucht, um den Mietspiegel zu nutzen (Baualtersklasse, Heizungsart), müssen Sie mitteilen. Da Sie ohnehin die zulässige Miete berechnen müssen, empfiehlt es sich, diese Information Ihrem Mieter mitzuteilen.

3 „Die Miete bleibt unverändert“

Lag die Vormiete über der Miete, die nach der Mietpreisbremse zulässig ist, müssen Sie die Miete bei Neuvermietung nicht senken. Maßgeblich dabei ist die Höhe der Miete ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses.

4 „In den letzten drei Jahren wurde die Wohnung modernisiert.“

Wurde die Wohnung nicht „umfassend modernisiert“, (Punkt 6), können Sie immerhin die Modernisierungsmaßnahmen der vergangenen drei Jahre ins Spiel bringen. Dann dürfen Sie den „Bremswert“ um den überschreiten, der bei einer Mieterhöhung wegen Modernisierung (siehe Musterbrief 19) zulässig gewesen wäre.

5 „Die Wohnung wird nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt.“

Nach § 556f Satz 1 BGB sind diese Wohnungen von den Regelungen der Mietpreisbremse ausgenommen.

6 „Die Wohnung wurde umfassend modernisiert.“

Die Anforderungen an eine „umfassende Modernisierung“ sind groß, wie der BGH festgelegt hat. Die Kosten müssen sich auf mindestens ein Drittel der Neubaukosten belaufen. Außerdem muss dadurch ein Zustand erreicht werden, der in wesentlichen Teilen einem Neubau entspricht (BGH, Urteil vom 11. November 2020, Az. VIII ZR 369/18)

Auskunft gegenüber dem Mieter bei der Mietpreisbremse

- 1 Gilt in Ihrer Gemeinde die Mietpreisbremse, darf die Miete bei einem Mieterwechsel nicht höher als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Damit Ihr Mieter nachprüfen kann, ob Sie die Regelung eingehalten haben, müssen Sie Auskunft erteilen.

Dabei bezieht sich die Auskunftspflicht im Wesentlichen auf die Fälle, bei denen Sie nicht an die Mietpreisbremse gebunden sind. Dann müssen Sie das dem Mieter unaufgefordert mitteilen und ihm alle Informationen geben, die nötig sind, um zu erkennen, dass Sie sich zu recht auf den Ausnahmefall berufen.

2 Wenn Sie die Mietpreisbremse beachten müssen

Sie bestimmen die ortsübliche Vergleichsmiete, leiten daraus die maximal zulässige Miete ab und stellen dem dann die tatsächlich verlangte Miete gegenüber:

„Nach dem örtlichen Mietspiegel der Gemeinde Musterstadt beträgt die Kaltmiete für vergleichbare Wohnungen (Neubau, gehobener Standard) 13,40 Euro pro Quadratmeter. Bei 70 Quadratmetern Wohnfläche ergibt sich ein Betrag von 938,00 Euro für die ortsübliche Vergleichsmiete. Nach der Mietpreisbremse wäre demnach eine Kaltmiete von 1.031,80 Euro zulässig (zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete). Die vereinbarte Miete beträgt 1.020 Euro und liegt damit unter dem zulässigen Betrag.“

Wenn ein Ausnahmefall vorliegt

- 3 „Die Miete bleibt unverändert. Der Vermieter bezahlte ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses 1.020,00 Euro Kaltmiete. Dieser Betrag gilt auch für das neue Mietverhältnis. Nach § 556e Abs. 1 BGB sind damit die Vorgaben für die Mietpreisbremse erfüllt.“
- 4 „In den letzten drei Jahren ist die Wohnung modernisiert worden. Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Maßnahmen: (____). Abzüglich der Instandhaltungskosten ergeben sich daraus Gesamtkosten in Höhe von 20.500,00 Euro. Nach § 556e Abs. 2 BGB bin ich berechtigt, acht Prozent auf die Jahresmiete umzulegen und um diesen Betrag die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete zu überschreiten.“
- 5 „Die Wohnung wird nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet. Daher sind nach § 556f Satz 1 BGB die Einschränkungen durch die Mietpreisbremse nicht maßgeblich.“
- 6 „Die Wohnung wurde umfassend modernisiert. So wurden die Fenster, das Badezimmer und die Heizung erneuert und die Fußböden ausgetauscht. Damit entspricht sie nahezu dem Standard eines Neubaus. Daher sind nach § 556f Satz 2 BGB die Einschränkungen durch die Mietpreisbremse nicht maßgeblich.“