

Beck kompakt



Mietpreis-
bremse
2019

Ziegler · Stark

Richtig vermieten – beruhigt schlafen!

2. Auflage


C.H. BECK

schön und hell ist, aber den Nachteil hat, dass das Bad nur über einen kleinen Flur außerhalb der Wohnung zu erreichen ist, über den die übrigen Hausbewohner in ihren Keller gehen. Für Damen hat sich das als ein absolutes K.O.-Kriterium herausgestellt. Diesem Umstand lässt sich im Inserat gerecht werden, indem man dort ganz ehrlich schreibt: „Schöne helle Wohnung im Souterrain, am besten für alleinstehende Herren geeignet ... zu vermieten.“

Wie Sie sehen, kann man das K.O.-Kriterium einfach im Inserat nennen. Man schreibt also damit niemand diskriminiert wird, nicht, dass nur Herren gesucht werden, sondern dass diese Wohnung eben für diese „besonders geeignet“ ist.³³ Wenn sich dann doch Damen melden sollten, kann man erklären, warum diese Wohnung für sie eher nicht in Frage kommt. Bisher hat sich dann auch keine mehr dafür interessiert. Die Erfahrung hat gezeigt: Auch für diese Wohnung wurde immer ein Mieter gefunden. Und so manche Enttäuschung wurde vermieden, weil von vornherein nicht zu hohe Erwartungen erzeugt wurden.

Neben den bereits ausführlich besprochenen Vorgaben sollte im Inserat auch hierüber informiert werden:

Checkliste

- ✓ die monatliche Kaltmiete
- ✓ die monatlichen Nebenkosten
- ✓ eine eventuelle Stellplatz- oder Garagenmiete
- ✓ die monatliche Gesamtmiete
- ✓ die Wohnfläche
- ✓ die Höhe der Kautions
- ✓ erwähnenswerte Besonderheiten
- ✓ Bilder von der Wohnung (Die Genehmigung dafür müssen Sie sich von Ihrem Noch-Mieter erteilen lassen.)
- ✓ Bilder vom Haus und der Umgebung

Manche Immobilienmakler gehen sogar soweit, Luftbilder oder Videos vom Gebäude anzufertigen. Das bietet sich eigentlich nur bei besonders extravaganten Objekten an. Machen Sie aber nicht denselben Fehler, den ein von mir geschätzter Makler einmal gemacht hat: Er hatte eine exklusive Villa im Angebot. Die Bilder waren top und der Preis auf den ersten Eindruck unschlagbar. Die Bilder entsprachen zwar der Wahrheit, doch sie zeigten nicht,

dass die Villa in einem Industriegebiet lag. Die Enttäuschung mancher Interessenten war dann schon recht groß.

34 Tipp:

Beachten Sie bitte auch, dass am 1.5.2014 die neue Energieeinsparverordnung (EnEV2014) in Kraft getreten ist. Inerate, auch privater Vermieter, müssen seitdem die nachfolgend genannten Mindestangaben enthalten, andernfalls begehen Sie eine Ordnungswidrigkeit, die nach dem 30.4.2015 mit einem Bußgeld von bis zu 15.000 EUR geahndet werden kann:

Checkliste

- ✓ die Art des Energieausweises (Energiebedarfsausweis oder Energieverbrauchsausweis),
- ✓ den im Energieausweis genannten Wert des Endenergiebedarfs oder Endenergieverbrauchs,
- ✓ die im Energieausweis genannten wesentlichen Energieträger für die Heizung,
- ✓ das im Energieausweis genannte Baujahr und
- ✓ die im Energieausweis genannte Energieeffizienzklasse.

Bei Energieausweisen, die nach dem 30. September 2007 und vor dem 1. Mai 2014 ausgestellt worden sind, gibt es andere Regelungen, über die Sie sich erkundigen sollten.

Der Energieausweis soll dem Mietinteressenten stets unaufgefordert bei der ersten Besichtigung ausgehändigt werden!

Tipp:

Wenn Sie noch keinen Energieausweis haben sollten, hilft die Internetseite von www.energieausweis48.de/richtigvermieten weiter und nennt Ihnen örtliche Berater.

³⁵ *Wie sollten Sie mit persönlichen Daten im Inserat umgehen?*

Bedenken Sie bitte: Ihr Inserat wird nicht nur von Menschen gelesen, die Ihnen wohlgesonnen sind. Daher sollten Sie mit Angaben zu Ihnen selbst sehr bedacht umgehen und bei der Vermietung einer Immobilie weder im Inserat noch auf dem Anrufbeantworter zu detailreich informieren, beispielsweise, dass Sie oder Ihr Mieter von ... bis ... in Urlaub sind.

Auf der anderen Seite sollen Interessenten auch mit Ihnen Kontakt aufnehmen können. Generell ist aber davon abzuraten, die eigene Telefonnummer oder gar die Handynummer im Inserat zu nennen, denn dann können Sie sich manchmal vor Anrufen zu den unmöglichsten Tages- und Nachtzeiten kaum mehr retten. Zu empfehlen ist, sich eigens für diesen Zweck ein (Prepaid-)Handy mit eigener Nummer zuzulegen. Denn wenn Sie jemanden anrufen, geben Sie Ihre Nummer preis. Sie werden jetzt zwar lächeln, später aber vielleicht dankbar sein. Dem nachfolgenden Mieter können Sie dann Ihre Hauptnummer getrost geben.

Die erste Kontaktaufnahme über die E-Mail-Adresse ist für Privatvermietende eigentlich der beste Weg. Diese Kontaktierung hat nebenbei auch den Vorteil, dass der Interessent schon einmal ausdrücken kann, welche Vorstellungen oder Fragen er hat. Aber auch hier erfolgt die Empfehlung, eigens dafür eine E-Mail-Adresse anzulegen. Es gibt ja eine Reihe von kostenlosen Anbietern. Welche Namen Sie für die Adresse wählen, ist grundsätzlich Ihnen überlassen. Von „wohnung-in-xy-zu-vermieten@yz.de“ bis hin zu „hier-erfahren-sie-mehr@yz.com“ ist alles erlaubt. Haben Sie die Wohnung dann vermietet, können Sie den Account ja wieder löschen.

³⁶ *Wie, wo, wie lange und ab wann soll das Inserat veröffentlicht werden?*

Das Inserat zu schalten ist recht einfach:

Sie gehen auf eine der gängigen Internetportale, wie Immoscout24, Immowelt oder Immonet, oder Ihr Makler erledigt das für Sie. Welche Plattform ausgewählt wird, hängt auch davon ab, welche in Ihrer Region stärker nachgefragt wird. Ernsthafte Interessenten suchen sowieso meist auf mehreren Portalen. Auch sollte man die Preise der Portale für ein Inserat

miteinander vergleichen. Die örtliche Presse oder das kostenlos in alle Haushalte verteilte Anzeigenblatt ist auch eine Option, nur nicht immer die Günstigste. Von Informationswänden an Supermärkten usw. ist nicht allzu viel zu erwarten. Wer eine Wohnung sucht, der geht hierfür eher ins Internet.

Als empfehlenswert hat sich eine Anzeigendauer von zunächst 2 Wochen gezeigt. So wird Ihre Wohnung nicht zu sehr „verheizt“. In dieser Zeit sollten genügend Anfragen eingehen. Wenn nicht, empfiehlt sich ein neues Inserat mit geändertem Text und neuen Bildern, sodass nicht gleich auf Anhieb erkennbar ist, dass es sich um dieselbe Wohnung handelt. Nützt auch das nichts, dann sollte man die eingangs vorgenommenen Überlegungen mit den gewonnenen Erfahrungen abgleichen, sie überdenken und gegebenenfalls neu formulieren.

Tipp:

Der künftige Mieter wird – ebenso wie der ausziehende – eine Kündigungsfrist zu wahren haben, die in der Regel drei Monate beträgt. Von daher empfiehlt es sich, die Wohnung 3 bis 5 Monate vor der Bezugsmöglichkeit zu inserieren.

37 *Wie verhält man sich, wenn sich die ersten Interessenten melden?*

Das Inserat ist geschaltet und die ersten Anfragen kommen. Manche Interessenten verhalten sich recht offen, andere sind etwas zurückhaltender. Das ist auch verständlich, denn das Vertrauen muss ja erst noch aufgebaut werden. Manche gehen dabei sogar so weit, anonym zu bleiben oder gar einen Alias-Namen zu verwenden. Da müsste man als Vermieter sicherlich etwas wachsamer sein als sonst.

Um bei all den Anfragen den Überblick zu bewahren und die ersten Qualifizierungen vornehmen zu können, nehmen Sie am besten Ihre Checkliste zur Hand und gleichen diese schon einmal mit dem ab, was Sie über die Interessenten schon erfahren haben. Es empfiehlt sich durchaus eine Bewertung mit Schulnoten. So fällt es leichter, schon eine erste Auswahl derer zu treffen, mit denen man in Kontakt treten möchte und sich zu einer Besichtigung treffen will.

Im nächsten Schritt sollten maximal 5 Favoriten zu einer Erstbesichtigung eingeladen werden. Mit dem Einladungsschreiben auch gleich das Selbstauskunftsformular zuzusenden, ist von Vorteil. Manche Interessenten bringen es schon ausgefüllt zur Besichtigung mit. Damit kann man gezielt auf die Angaben eingehen. Die Interessenten erfahren dann auch, was man von ihnen wissen will. Zuweilen lässt sie das, mangels der Möglichkeit, die Fragen zufriedenstellend beantworten zu können, von weiterem Kontakt Abstand nehmen und aus dem Kreis der Bewerber ausscheiden.

38 Das Prüfen der Bonität eines Mietinteressenten

Die Bonität – was ist das eigentlich?

„Bonität“ – Wie oft hat man diesen Begriff schon gehört oder gar verwendet? Doch was bedeutet er eigentlich? Laut Duden bringt die Bonität den „Ruf einer Person oder Firma im Hinblick auf ihre Zahlungsfähigkeit oder Kreditwürdigkeit“ zum Ausdruck. Damit kann die Fähigkeit beurteilt werden, inwieweit jemand in der Lage ist, seine Schulden zurückzahlen zu können und auch zu wollen. Weil das ein ganz wichtiges Kriterium bei der Auswahl Ihres neuen Mieters ist, hat die Bonität einen besonderen Stellenwert. Warum dem so ist, wird weiter unten erläutert.

Der Kreditvertrag und seine Gemeinsamkeiten mit dem Mietvertrag

Bei einem Mietvertrag handelt es sich natürlich nicht um einen Kreditvertrag. Doch es gibt Parallelen: Im Falle des Kredits gibt der Kreditgeber dem Kreditnehmer Geld, also zum Beispiel einen Teil seines Vermögens. Vor der Kreditvergabe prüft er die Kreditfähigkeit des Kreditnehmers und wägt das Risiko ab, sein Geld zum festgelegten Zeitpunkt wieder zurück zu erhalten.

Beim Mietvertrag überlässt der Vermieter eine zuvor erworbene und mit eigenen Mitteln bezahlte Wohnung einem bis dahin Fremden, dem Mieter, zur Nutzung. Der Vermieter muss also, ähnlich wie ein Kreditgeber, darauf vertrauen dürfen, dass der Mieter, genauso wie der Kreditnehmer, seinen