

Dienstag, 23. Juni 2015

## Vermieten ohne Makler

# Fünf Fehler bei der Mietersuche

Von Isabell Noé

**Makler sind für Mieter lästig, für Vermieter waren sie bislang eine bequeme Lösung. Doch nun müssen Immobilienbesitzer die Provision selbst übernehmen. Viele sind dazu nicht bereit. Verzichtet man auf Hilfe vom Profi, lauern einige Fettnäpfchen.**

Vermieter haben es seit dem 1. Juni etwas schwerer, wenn sie eine Wohnung an den Mann bringen möchten. Sie können zwar immer noch einen Makler beauftragen, doch die Provision dürfen sie nicht einfach an die neuen Mieter weiterreichen. Es gilt das Bestellerprinzip: Wer beauftragt, zahlt.

Bei Vermietungen sind bislang zwei Monatskaltmieten plus Mehrwertsteuer Standard. Das ist mehr, als die meisten Vermieter zu zahlen bereit sind. In einer Studie des Center for Real Estate Studies nannten die Befragten maximal 560 Euro als oberste Grenze. Das volle Leistungspaket werden sie dafür aber wohl kaum bekommen. Da liegt es nahe, die Mietersuche gleich selbst in die Hand zu nehmen. Die wichtigsten Voraussetzungen: Zeit und zumindest ein bisschen Expertise. Denn mit einer simplen Zeitungsanzeige ist es nicht getan. Diese Fehler könnten Vermietern zum Verhängnis werden:

## Miete zu hoch oder zu niedrig ansetzen

Egal ob der bisherige Mieter gekündigt hat oder die Wohnung zum ersten Mal angeboten wird: Am Anfang steht die Frage, wie viel Miete man überhaupt verlangen kann und will. Ein Makler kennt den Markt, als Vermieter muss man sich selbst schlaumachen. Wie ist die Ausstattung der Wohnung? Wie die Lage, wie sind die Energieverbrauchswerte? Orientieren kann man sich am örtlichen Mietspiegel sowie an Anzeigen für vergleichbare Wohnungen.

Vier Prozent Nettorendite gelten bei einer Eigentumswohnung als angemessen. Ist die Miete zu niedrig, besteht die Gefahr, dass nach Abzug der Instandhaltungsrücklage kaum noch Gewinn übrig bleibt. Ist sie zu hoch, wird es womöglich schwieriger, solvente Mieter zu finden. Die Wohnung könnte dann länger leer stehen als geplant. Außerdem ist die Wahrscheinlichkeit höher, dass sich die Bewohner die Miete langfristig nicht leisten können, etwa im Falle einer Trennung. Zudem steigen mit dem Preis auch die Ansprüche: Weiß der Mieter, dass der Vermieter seinen Spielraum ausreizt, wird er auch entsprechende Erwartungen an die Immobilie haben und empfindlicher auf Mängel reagieren.

## Unvollständige Immobilienanzeige

Die Wohnung liegt im fünften Stock ohne Aufzug? Der Teppichboden hat seine besten Jahre hinter sich? Solche Informationen müssen nicht in der Immobilienanzeige auftauchen, andere sind aber wirklich wichtig. Konkret geht es um die Daten aus dem Energieausweis (<http://www.n-tv.de/ratgeber/Energieausweise-fuer-Immobilien-sind-Pflicht-article12830841.html>). Seit Mai 2014 müssen Anbieter bei kommerziellen Anzeigen den Energieträger der Heizung, den Endenergiekennwert und die Art des Ausweises nennen. Außerdem darf das Baujahr nicht fehlen.

Ein Jahr hatten Makler und Vermieter Zeit, sich an die Neuregelung zu gewöhnen, jetzt wird es als Ordnungswidrigkeit gewertet, wenn man die Angaben vergisst. Im Extremfall drohen bis zu 15.000 Euro Bußgeld. Zudem könnten Wettbewerber Abmahnungen verschicken. Bis jetzt sei das nur in Einzelfällen vorgekommen, sagt Alexander Wiech vom Eigentümerverband Haus und Grund in Berlin. "Dennoch sollten Vermieter dies nicht auf die leichte Schulter nehmen, sondern sich an die Vorgaben halten." Ist noch kein Energieausweis vorhanden, schreibt man das in die Anzeige. Spätestens bei der Wohnungsabsichtigung muss das Dokument aber vorgelegt werden

## Falsche Mieter auswählen

Junge Familien, kinderlose Doppelverdiener oder alleinstehende Ältere – Vermieter haben unterschiedliche Vorstellungen darüber, wem sie ihre Wohnung am liebsten überlassen würden. Ein paar Kriterien sollten die neuen Bewohner aber erfüllen: Sie sollten in die Hausgemeinschaft passen, möglichst lange bleiben und vor allem regelmäßig zahlen.

Private Vermieter lassen sich oft von Sympathie und Bauchgefühl leiten und das ist auch nicht verkehrt. Heikel kann es werden, wenn die Bonitätsprüfung dabei auf der Strecke bleibt. Makler haben darin Routine und Objektivität, private Vermieter begnügen sich oft mit einem oberflächlichen Check. Doch auch wer sich den Mieter selbst sucht, sollte sich durch die Unterlagen kämpfen und diese bewerten. Gehaltsnachweise sind Standard, lassen sich aber auch recht leicht fälschen. Deshalb sollte man sich auch eine Schufa-Selbstauskunft vorlegen lassen. Sie zeigt zwar nicht an, wie solvent ein Bewerber ist, aber dafür den sogenannten Score-Wert. Der gibt an, wie wahrscheinlich es ist, dass er seine Zahlungsverpflichtungen erfüllt. Auch eine Privatinsolvenz oder mehrfach angemahnte Rechnungen sind hier vermerkt.

## Falscher Mietvertrag

Kümmert sich der Makler um den Mietvertrag, kommt der Vermieter darin normalerweise ganz gut weg. Bei Verträgen, die im Netz zum Download angeboten werden, muss das nicht unbedingt der Fall sein. Wer eine Vorlage sucht, sollte darauf achten, aus welcher Quelle das Formular kommt. Der erste Google-Treffer für "Mietvertrag Vorlage" führt zum Deutschen Mieterbund. In dessen Formular tauchen beispielsweise Schönheitsreparaturen gar nicht erst auf und auch eine Kleinreparaturklausel fehlt. Wenn man schon einen vorgefertigten Vertrag nutzt, dann besser einen, der – oft gegen Geld - von Vermieterverbänden bereitgestellt wird. Auf jeden Fall sollte man darauf achten, dass der Vertrag aktuell ist. Viele Renovierungsklauseln, die früher Standard waren, hat der Bundesgerichtshof in den letzten Jahren für ungültig erklärt. (<http://www.n-tv.de/ratgeber/BGH-stoppt-Benachteiligung-von-Mietern-article14728896.html>)

Grundsätzlich müssen sich Mieter nicht an Klauseln halten (<http://www.n-tv.de/ratgeber/Beim-Mietvertrag-zaehlt-jedes-Wort-article14724216.html>), die sie unangemessen benachteiligen. Ausnahmen gelten nur, wenn man sich mit dem Mieter individuell über die Regeln geeinigt hat. Manche Regelungen sind aber auch dann ungültig, beispielsweise ein generelles Untervermietungsverbot oder ein Verzicht auf den Kündigungsschutz.

## Unvollständiges Übergabeprotokoll

Wie hat der bisherige Mieter die Wohnung hinterlassen? In welchem Zustand übernimmt sie der Nachfolger? Wie sind die Zählerstände? Kümmert sich kein Makler um das Übergabeprotokoll, muss das der Vermieter selbst machen. Und zwar sorgfältig. Fehler können sich rächen, spätestens dann, wenn der Mieter irgendwann auszieht, doch auch schon früher. Denn nur, wenn der neue Mieter vorhandene Mängel bei der Wohnungsübergabe wahrnimmt und akzeptiert, kann er deswegen später nicht die Miete mindern.

Auch wenn der alte Mieter die Wohnung übergibt, sollte man genau hinsehen. Denn nach dem Auszug haftet der Mieter nur für Schäden, die protokolliert wurden. Stellt der Vermieter erst im Nachhinein Mängel fest, kann er keine Nachforderung stellen.

*Quelle: n-tv.de*