

Die besten Vermietertipps für mehr Rentabilität

Renovierung, Schönheitsreparaturen, Mieterhöhung,
Mietminderung abwehren

Andrea Nasemann

So nutzen Sie dieses Buch

Die folgenden Elemente erleichtern Ihnen die Orientierung im Buch:

Beispiele aus der Praxis

In diesen Beispieltexten finden Sie Fälle aus der Praxis, die den Sachverhalt noch einmal erläutern.

Die Merkkästen enthalten Empfehlungen und hilfreiche Tipps.

Auf den Punkt gebracht

Am Ende jedes Kapitels finden Sie eine kurze Zusammenfassung des behandelten Themas.



Inhalt

Vorwort	7
Wie finde ich einen solventen Mieter?	9
Wie suche ich am effektivsten?	10
Welche Fragen darf ich dem Interessenten stellen?	12
Welche Auskünfte sollte ich einholen?	21
Was ich vor Abschluss des Mietvertrags prüfen sollte	27
Woran sollte ich bei Abschluss des Mietvertrags denken?	29
Wer wird Vertragspartner?	31
Welche Sicherheiten soll ich vereinbaren?	34
Wie erhöhe ich die Miete?	36
Wie berechne ich die Wohnfläche?	38
Wie hoch soll die Anfangsmiete sein?	40
Kann ich an nahe Angehörige günstiger vermieten?	42
Wie lege ich Betriebskosten wirksam um?	43
Wie kalkuliere ich die Höhe der Betriebskostenvorauszahlung?	44
Wie schließe ich einen gültigen Zeitmietvertrag ab?	45
Kann ich das ordentliche Kündigungsrecht ausschließen?	47
Welche Schönheitsreparaturen kann ich vereinbaren?	47



Kann ich Tierhaltung ausschließen?	49
Welche weiteren Pflichten kann ich dem Mieter auferlegen?	50
Welche Zusicherungen soll ich geben?	52
Was sollte ich während des Mietverhältnisses beachten?	53
Wie übergebe ich die Wohnung richtig?	53
Darf der Mieter die Wohnung umgestalten?	54
Was muss ich tun, wenn ich die Wohnung modernisieren will?	57
Wann kann ich die Miete erhöhen?	60
Wie muss ich über die Betriebskosten abrechnen?	65
Was muss ich nach der neuen Heizkostenverordnung beachten?	71
Kann ich gestiegene Betriebskosten an den Mieter weitergeben?	74
Darf ich die Wohnung betreten?	75
Was tun, wenn sich mein Mieter über Nachbarn beschwert?	77
Was muss ich tun, wenn sich andere über meinen Mieter beschweren?	78
Wie soll ich reagieren, wenn der Mieter die Miete mindert?	79
Was soll ich tun, wenn der Mieter die Miete nicht bezahlt?	90



Wie suche ich am effektivsten? 5

Wie muss ich beim Verkauf einer Mietwohnung vorgehen? 93

Kann ich dem Mieter wegen des geplanten Verkaufs kündigen? 93

Wer kann die Vorlage eines Energieausweises verlangen? 97

Muss ich dem Käufer die Kautionsherausgabe? 99

Was muss ich über die Spekulationssteuer wissen? 100

Was muss ich bei Beendigung des Mietverhältnisses beachten? 101

Welche Kündigungsfrist muss ich einhalten? 101

Darf ich die Wohnung vor dem Ende des Mietverhältnisses betreten? 102

Muss der Mieter Schönheitsreparaturen durchführen? 103

Was ist bei der Rücknahme der Mieträume zu beachten? 105

Wie gehe ich vor, wenn die Mieträume beschädigt wurden? 110

In welcher Frist muss ich über die Kautionsabrechnung? 111

Kann ich Handwerkerleistungen steuerlich geltend machen? 113

Welche Zuschüsse kann ich für Modernisierungen beantragen? 117



Weitere staatliche Hilfen und Steuersparmöglichkeiten	119
Tipps für den Kauf einer Eigentumswohnung	121
Adressenverzeichnis	124
Stichwortverzeichnis	125



Vorwort

In Zeiten, in denen Aktienkurse fallen und Inflation droht, scheint die Investition in Immobilien eine vergleichsweise sichere Wertanlage mit Rendite zu sein. Allerdings beklagen viele Hausbesitzer die (allzu) mieterfreundlichen Gesetze. Wie die Gerichte entscheiden, ist oft unberechenbar, und Urteile fallen häufig zulasten der Vermieter aus.

Das Mietrecht ist inzwischen in manchen Teilbereichen – wie etwa bei einer Mieterhöhung wegen Modernisierung – so kompliziert geworden, dass gerichtsfeste Vereinbarungen Seltenheitswert haben. Der Gesetzgeber tut ein Übriges: Steuervorteile wurden abgeschafft oder gedeckelt, neue Auflagen durch Energieausweispflicht und Klimaschutzvorgaben eingeführt. Zudem geraten Mieter durch Rezession und Arbeitslosigkeit zunehmend in Finanznöte und können die Miete nicht mehr bezahlen.

Keine einfachen Zeiten also für Eigentümer von Immobilien. Ob sich eine Immobilie rentiert, hängt damit wesentlich von einem solventen Mieter ab und davon, ob das Mietverhältnis reibungslos funktioniert.

Sie können Ihr Risiko minimieren, wenn Sie die Ratschläge dieses Bandes beachten. Egal, ob es

- ▶ um die Suche nach einem zahlungskräftigen und -willigen Mieter geht,
- ▶ um die Lösung von Problemen während des laufenden Mietverhältnisses oder
- ▶ um die Abwicklung bei Vertragsende –



nur wer seine Rechte kennt und sie schriftlich rechtswirksam formuliert, ist am Ende nicht der Dumme. Rechtssicherheit hilft letztlich nicht nur Ihnen als Vermieter, sondern auch Ihrem Mieter. Nervenzermürende und teure Rechtsstreitigkeiten können vermieden werden.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen ein möglichst einvernehmliches und partnerschaftliches Miteinander mit Ihren Mietern. Sprechen Sie Probleme rechtzeitig an und versuchen Sie sie im gegenseitigen Einvernehmen zu lösen. Ich hoffe, dass Sie nach der Lektüre dieses Buchs dafür gut gerüstet sind.

Gauting, im Juni 2009
Andrea Nasemann



Wie finde ich einen solventen Mieter?

Die Zahlungsmoral in Deutschland ist allgemein rückläufig. Das bekommen auch Vermieter zu spüren, die ein nicht unbeträchtliches Risiko haben, keine oder zu geringe Mietzahlungen zu erhalten.

Die Gründe, warum ein Mieter seine Miete nicht bezahlen kann, liegen häufig im persönlichen Umfeld: Arbeitslosigkeit, Scheidung oder gesundheitliche Probleme verschlechtern die finanzielle Lage oft so sehr, dass das Geld für die Miete nicht mehr ausreicht. Nur eine Zahl zur Illustration: Drei Millionen Haushalte in Deutschland gelten als überschuldet.

Daneben gibt es allerdings Schuldner, die sich von vornherein vorgenommen haben, die Miete überhaupt nicht zu bezahlen. Diese Zeitgenossen bezeichnet man als „Mietnomaden“. Sie handeln ganz gezielt und beziehen Wohnungen in Regionen, in denen viel Wohnraum leer steht. Wer dort eine Immobilie besitzt, ist froh, wenn er überhaupt einen Mieter findet. Besonders leichtes Spiel haben Mietnomaden daher zum Beispiel in Ostdeutschland oder im Ruhrgebiet. Aber auch in Großstädten wie Hamburg oder Berlin müssen sich Hausbesitzer immer häufiger mit Einmietbetrügern herumschlagen. Ist das Kind erst einmal in den Brunnen gefallen, das heißt, ist der Vermieter einem Einmietbetrüger auf den Leim gegangen, muss er häufig einen beschwerlichen und teuren Weg einschlagen, um den unliebsamen Bewohner wieder loszuwerden. So muss er nicht nur auf seine Miete verzichten, sondern bleibt



häufig auch auf den Anwalts-, Gerichts- und Zwangsvollstreckungskosten sitzen.

Wer nicht in einem solchen Desaster landen will, sollte vorsorgen: Wer schon bei der Auswahl seines Mieters genau hinschaut und alle Register zieht, die zu seinem Schutz vorhanden sind, minimiert das Risiko.

! Mietnomaden sind häufig eloquente, wohlhabende Menschen, die bewusst das Mietrecht, das in Deutschland ausgesprochen mieterfreundlich ist, ausnutzen. Lassen Sie sich deshalb nicht vom ersten Eindruck blenden, sondern prüfen Sie den Kandidaten gründlich, soweit Ihnen dies möglich ist.

Wie suche ich am effektivsten?

Wie Sie einen Mieter finden, bleibt Ihnen überlassen: Entweder Sie ergreifen die Initiative und schalten eine Anzeige in einer Tageszeitung oder stellen sie in eines der Immobilienportale ins Internet. Oder Sie beauftragen einen Makler mit der Suche. Dies ist für Sie nicht mit Kosten verbunden, da die Maklercourtage vom Mieter bezahlt werden muss. Außerdem sparen Sie Zeit, weil der Makler das Exposé erstellt und die Besichtigungstermine für Sie wahrnimmt. Dieses Vorgehen empfiehlt sich aber nur dann, wenn sich Ihre Immobilie leicht vermieten lässt bzw. der Wohnungsmarkt für Vermieter günstig ist. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, könnte die Maklerprovision potenzielle Mieter abschrecken. In diesem Fall sollten Sie die Wohnung besser ohne die Hilfe eines Maklers vermieten.



Haben Sie oder der Makler nun einen oder mehrere Interessenten für Ihr Mietobjekt gefunden, sollten Sie sie auf Herz und Nieren prüfen. Nehmen Sie sich bei der Auswahl ausreichend Zeit. Wer auf die Schnelle einem Mieter den Zuschlag erteilt, kann auf die Nase fallen.

Identität klären

Es hört sich zwar simpel an, ist es aber nicht: Klären Sie als Erstes, ob der Mietinteressent auch derjenige ist, für den er sich ausgibt. Dafür sollten Sie sich seinen Personalausweis oder Reisepass geben lassen. Prüfen Sie, ob er noch gültig ist, und kopieren Sie die Daten für die Mieterakte. Lassen Sie sich nicht mit Führerschein oder Studentenausweis abspeisen, denn diese haben keinen amtlichen Erklärungswert.

Mieterselbstauskunft und Lohnnachweis

Kümmert sich ein Makler um die Vermietung, wird er vom Mieter eine Selbstauskunft und einen Lohnnachweis fordern. Hausverwaltungen, die mit der Vermietung beauftragt sind, sichern sich ebenfalls auf diese Weise gegenüber ihren Auftraggebern ab.

Aber auch wenn Sie sich persönlich um die Vermietung Ihres Mietobjekts kümmern, sollten Sie eine Selbstauskunft verlangen: Sie besteht aus einem Fragebogen, in dem der potenzielle Mieter Auskunft über seine persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse sowie über eventuelle Mitmieter gibt. Es besteht grundsätzlich allerdings keine Verpflichtung des Mietinteressenten, den Fragebogen auszufüllen.



Weigert er sich, sollten Sie ihn als Mieter nicht mehr in Betracht ziehen, da er dann unter Umständen etwas zu verbergen hat. Mit seiner Unterschrift unter der Selbstausskunft bescheinigt der Bewerber, alle Fragen wahrheitsgemäß beantwortet zu haben.

! Allerdings muss der Bewerber nur bestimmte Fragen beantworten. Andere, von den Gerichten als nicht zulässig erachtete Fragen braucht er gar nicht zu beantworten bzw. kann sie sogar falsch beantworten, ohne dass dies für ihn von Nachteil ist.

Auf den Punkt gebracht

Um das Risiko, auf einen Einmietbetrüger hereinzufallen zu minimieren, sollten Sie sich Personalausweis oder Reisepass des Mietinteressenten zeigen lassen. So können Sie seine Identität überprüfen.

Welche Fragen darf ich dem Interessenten stellen?

Natürlich sollten Sie so viel wie möglich über Ihren künftigen Mieter erfahren, bevor Sie ihm Ihr Eigentum überlassen. Doch Sie müssen wissen, dass Ihrer Wissbegier Grenzen gesetzt sind. Sie dürfen nur solche Fragen stellen, die in einem Zusammenhang mit dem geplanten Mietverhältnis stehen und die für Sie von maßgeblichem Interesse



sind. Vor allem rein private Angelegenheiten gehen den Vermieter nichts an. Das heißt in der Konsequenz: Stellen Sie eine unzulässige Frage, darf der Kandidat darauf auch falsch antworten, ohne dass dies für ihn Nachteile hat.

Verdienst und Arbeitsplatz

In erster Linie bewegt Sie natürlich vor allem die Frage, ob Ihr künftiger Mieter überhaupt finanziell in der Lage ist, die von Ihnen geforderte Miete zu bezahlen. Auf solche Fragen, die für das Mietverhältnis essenziell wichtig sind, müssen Bewerber immer wahrheitsgemäß antworten. Dies betrifft Fragen nach Arbeitsplatz, Verdienst und Vermögenslage.

Die Frage nach dem Einkommen von Angehörigen ist nicht zulässig. Der Interessent muss auch nicht seine gesamten finanziellen Verhältnisse offenlegen. Er braucht zum Beispiel nicht darauf zu antworten, ob er Teilzahlungskredite aufgenommen hat. Von sich aus muss der potenzielle Mieter ohnehin keine Informationen über seine Einkünfte oder Schulden geben. Nur auf die ausdrückliche Frage des Vermieters muss der Bewerber wahrheitsgemäß antworten.

Auf die Frage, ob der Bewerber eine eidesstattliche Versicherung abgegeben hat, zumindest wenn sie ohne zeitliche Beschränkung erfolgt, muss er nicht wahrheitsgemäß antworten, weil die Eintragung in das Schuldnerverzeichnis nach drei Jahren gelöscht wird.



Über diese wirtschaftlichen Umstände muss Sie der Mieter informieren

Lebt der potenzielle Mieter allerdings allein von Sozialhilfe oder wurde über das Vermögen des Bewerbers das Insolvenzverfahren eröffnet, muss er den Wohnungsvermieter darüber informieren. Ebenso wenn das Vormietverhältnis wegen Nichtzahlung des Mietzinses gekündigt und er deshalb zur Räumung verurteilt wurde. Würde die geforderte Miete 75 Prozent des gesamten Einkommens ausmachen, muss der Vermieter ebenfalls darüber informiert werden.

Mieter müssen wirtschaftliche Schwierigkeiten von sich aus offenbaren, wenn die Gefahr besteht, dass sie die Miete nicht zahlen können. Verschweigt der Mieter seine desolaten wirtschaftlichen Verhältnisse, wie zum Beispiel hohe Schulden, können Sie den Mietvertrag wegen einer arglistigen Täuschung anfechten. Dies gilt allerdings nicht, wenn der Mieter bereits mehr als zwei Jahre lang anstandslos seine Miete bezahlt hat.

Zum Haushalt gehörende Personen und Haustiere

Zulässig sind auch Fragen nach Anzahl und Alter der zum Haushalt gehörenden Personen und Haustiere. Auch bei der Frage, ob der Mieter verheiratet ist, muss er bei der Wahrheit bleiben. Lebt der Mieter tatsächlich nur mit seinem nicht ehelichen Lebenspartner in der Wohnung und gab er im Vorstellungsgespräch wahrheitswidrig an, verheiratet zu sein, kann darin eine so erhebliche Vertrauensstörung liegen, dass Sie dem Mieter aus diesem Grund kündigen können. Etwas anderes gilt dann, wenn der Mieter



zunächst allein in die Wohnung einzieht und später heiratet. Dann kann natürlich der Ehepartner mit in die Wohnung einziehen.

Zulässige Frage – falsche Antwort

Hat der Bewerber eine zulässige Frage falsch beantwortet, muss immer im Einzelfall geprüft werden, ob der Vermieter, sobald er davon erfährt, den Mietvertrag nachträglich wegen arglistiger Täuschung anfechten oder außerordentlich kündigen kann. Eine Anfechtung ist bei Wohnraummietverträgen natürlich nur vor der Überlassung der Mietwohnung möglich. Sobald der Mieter in die Wohnung eingezogen ist, können Sie nur noch fristlos kündigen.

Aber nicht jede falsche Auskunft berechtigt Sie dazu. Vielmehr kommt es immer darauf an, ob die falsche Antwort wesentliche Auswirkungen auf das Mietverhältnis hat. Man kann allerdings davon ausgehen, dass bewusst wahrheitswidrige Angaben über die Vermögensverhältnisse zur fristlosen Kündigung oder Anfechtung des Mietvertrags führen können – zumindest dann, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses ansonsten für den Vermieter im Einzelfall unzumutbar ist.

Falsche Angaben zum Verdienst

Erklärt der Mieter bei Abschluss des Vertrags auf ausdrückliche Frage des Vermieters, Designer zu sein und gut zu verdienen, obwohl das tatsächlich nicht zutrifft, kann der Vermieter den Vertrag erfolgreich anfechten.



Unzulässige Fragen

Darüber hinaus wollen Sie natürlich auch noch mehr über den Kandidaten in Erfahrung bringen. Das ist Ihr gutes Recht. Sie sollten aber wissen, dass manche Fragen von der Rechtsprechung als nicht zulässig eingeordnet wurden. Sie können sie also stellen in der Hoffnung, dass Sie eine wahrheitsgemäße Antwort darauf bekommen. Ist die Antwort allerdings falsch, können Sie daraus keine Rechte ableiten. Dies gilt für Fragen danach, welche

- ▶ Rasse,
- ▶ Hautfarbe oder
- ▶ Nationalität der potenzielle Mieter hat.

Auch Fragen nach dem früheren Mietverhältnis sind nach der Rechtsprechung nicht zulässig, obwohl eine Auskunft beim früheren Vermieter für den neuen Vermieter durchaus aufschlussreich sein kann. Eine Rückfrage ist aber nur zulässig, wenn der Mietbewerber dem ausdrücklich zugestimmt hat. Unzulässig sind auch Fragen nach

- ▶ dem Grund des Wohnungswechsels,
- ▶ der Bankverbindung,
- ▶ Vorstrafen,
- ▶ einem anhängigen staatsanwaltschaftlichen Ermittlungsverfahren,
- ▶ einer Rechtsschutzversicherung,
- ▶ der Zugehörigkeit zu einer politischen Partei oder
- ▶ dem Bestehen einer Schwangerschaft.



Sie dürfen auch nicht danach fragen,

- ▶ ob der Bewerber eine Aufenthaltsgenehmigung hat (trotzdem könnten Sie sich diese zeigen lassen),
- ▶ ob er Raucher oder
- ▶ ob er Mitglied im Mieterverein ist.

Nicht von Interesse sind auch Fragen danach,

- ▶ ob der Mieter getrennt lebt, verlobt oder geschieden ist,
- ▶ ob Kinder geplant sind,
- ▶ ob die Ehefrau berufstätig ist,
- ▶ ob Krankheiten oder Behinderungen vorliegen oder
- ▶ welche Hobbys und Vorlieben bestehen.

Auch ein unter Betreuung stehender Erwachsener braucht dies bei Abschluss des Mietvertrags nicht zu offenbaren. Sie dürfen von dem Bewerber auch keine vom früheren Vermieter unterschriebene Erklärung verlangen, in der dieser bescheinigt, dass es sich bei der Person um einen „ordentlichen und pünktlichen Menschen“ handelt.

Zulässig sind also Fragen nach dem Offenbarungseid, nach Beruf und Arbeitgeber, nach Einkommen und Haustieren. Unzulässig sind Fragen nach Staatsangehörigkeit oder Geburtsdatum. Allerdings dürfen Sie die Vorlage des Personalausweises fordern – so kommen Sie trotzdem an diese Informationen. Eine unzulässige Frage ist auch, ob der Mieter regelmäßig seine Miete bezahlt.



Aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Vermieter die Fragebogen der Mietinteressenten nicht aufbewahren. Sie müssen entweder an die Bewerber zurückgegeben oder vernichtet werden.

Formular einer Mieterselbstauskunft

In der folgenden Mieterselbstauskunft sind auch Fragen enthalten, bei denen streitig ist, inwieweit der Vermieter ein berechtigtes Interesse an deren Beantwortung hat. Antwortet der Mietinteressent nicht wahrheitsgemäß, kann der Vermieter daraus dann keine Rechte ableiten. Dennoch ist es empfehlenswert, nach bestimmten Dingen zu fragen, um ein vollständiges Bild des Bewerbers zu erhalten – die meisten werden die Fragen wahrheitsgemäß beantworten.

	Mietinteressent	Ehegatte/ Mitmieter
Name		
Vorname		
Geburtsdatum		
Staats- angehörigkeit		
Familienstand		
Anschrift		
Telefon: privat dienstlich		
Beruf		



Ausgeübte Tätigkeit		
Arbeitgeber Name, Anschrift		
Falls selbstständig: Angabe der Tätigkeit		
Gesamtnettoeinkommen monatlich/jährlich		
Familienangehörige und sonstige im Haushalt lebende Personen (Name, Vorname, Geburtsdatum)		
1. Ist Tierhaltung beabsichtigt? <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein Wenn ja, welche/s Tier/Tiere?		
2. Ist eine gewerbliche/berufliche Nutzung der Wohnung beabsichtigt? <input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein Wenn ja, bitte Umfang (Art der Tätigkeit, gibt es Kundenverkehr?, Anzahl der Angestellten etc.) angeben:		
3. Name und Anschrift des derzeitigen Vermieters		
4. Gründe für den Wohnungswechsel		



5. Bestehen oder bestanden in den letzten fünf Jahren Mahnverfahren oder Zahlungsklagen, Zwangsvollstreckungen, Verfahren zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung, Konkurs-, Vergleichs- oder Insolvenzverfahren?

ja nein

Wenn ja, welche?

Ich/Wir erkläre/n, dass die vorstehenden Angaben vollständig und wahrheitsgemäß sind.

Ich/Wir stimme/n zu, dass die _____
(Name und Sitz des Bankinstituts) einmalig dem Vermieter eine Bankauskunft über mich/uns erteilt.

Datum

Mietinteressent

Unterschrift/en

Ehegatte/Mitmieter

Auf den Punkt gebracht

- ▶ Der Vermieter darf nur solche Fragen stellen, die im Zusammenhang mit dem geplanten Mietverhältnis stehen.
- ▶ Auf zulässige Fragen muss der Mieter antworten. Lügt er, kann der Vermieter das Mietverhältnis kündigen, wenn darin eine erhebliche Vertrauensstörung liegt.
- ▶ Auf unzulässige Fragen muss der Mieter nicht antworten. Er darf auf eine solche Frage lügen, ohne dass dies für ihn Konsequenzen hat.
- ▶ Der Vermieter kann von seinem zukünftigen Mieter eine Selbstauskunft verlangen.

