

## Richtig vermieten – beruhigt schlafen!

Info-Donnerstag in der Feuerbach-Akademie

**ANSBACH (pm/dk). In der derzeitigen Niedrigzinsphase gilt die Immobilie als sichere und trotzdem ertragreiche Kapitalanlage. Der Traum von den sicheren Mieteinkünften wird schnell zum Alptraum, wenn der falsche Mieter ausgewählt wird. Ein Grund für die Feuerbach-Akademie, dem Thema am 9.03.2017 eine Info-Veranstaltung zu widmen.**

Helge Ziegler, Präsident des Bundesverbandes für Immobilienwirtschaft und selbst jahrzehntelang im Bereich der Vermietung und Immobilienwirtschaft tätig, gab 50 interessierten Vermietern praktische Hinweise, wie die Suche nach einem richtigen Mieter mit einfachen Mitteln erfolgreich gestaltet werden kann. Im Anschluss beantwortete Rechtsanwalt Dr. Schwertmann, meyerhuber rechtsanwälte partnerschaft, rechtliche Fragen.

Es fange schon in der Vorbereitung an, so Ziegler. Da viele Vermieter sich nur sehr selten um die Vermietung kümmern müssten, würden einfache Regeln nicht beachtet. Wichtig ist, einen passenden Wunschmieter von Beginn an zu definieren. Inserat und Werbemaßnahmen können dann daraufhin ausgerichtet werden. Es bringt halt nichts, wenn sich viele Interessenten melden, die entweder selbst nicht geeignet sind oder für die die zu vermietende Wohnung nicht geeignet ist.

Im Inserat kann durch die richtige Beschreibung der Wohnung sichergestellt werden, dass die richtigen Interessenten angesprochen werden. Durch Anschaffung einer speziellen Mobilfunktelefonnummer können die oft nervigen Anrufe von Interessenten zu jeder Tages- und Nachtzeit vermieden und die eigene Erreichbarkeit gesteuert werden.

Bei der Miethöhe ist Augenmaß angebracht. Wird die Miete im Inserat zu hoch angesetzt, so kann sich die Immobilie zum Ladenhüter entwickeln. Außerdem steigert die Miethöhe an der oberen Grenze auch die Erwartungshaltung des Mieters.

Das entscheidende Kriterium für den Erfolg der Vermietung ist allerdings die Bonität des neuen Mieters.

Nach aktuellen Statistiken verdient ein Drittel aller Vermieter mit ihren Wohnungen kein Geld. Kann der Mieter die Miete später nicht zahlen, summiert sich der Mietausfall schnell zu hohen Beträgen. Und die Kosten laufen weiter. Im Durchschnitt würde es 15,5 Monate dauern, bis ein nicht zahlender Mieter aus der Wohnung geräumt ist. Zur verlorenen Miete kommen Prozess- und Vollstreckungskosten, den Ärger nicht mit eingerechnet.

Deshalb sollte unbedingt auf eine umfassende Selbstauskunft des Mieters und auf Vorlage von Gehaltsbescheinigungen bestanden werden. Wie sicher ist das Einkommen? Reicht es? Der Mieter sollte sich mit der Miete auch nicht übernehmen. Faustregel: Die Warmmiete sollte nicht mehr als ein Drittel des regelmäßig zur Verfügung stehenden Einkommens ausmachen.

Die Wohnung selbst kann durch einfache Mittel attraktiv gemacht werden. Ein immer wieder gemachter Fehler: Die Wohnungsbesichtigung sollte unbedingt im schönsten Raum der Wohnung enden, nicht, wie üblich, im Keller.

Der Zustand der Wohnung, Gerüche und Geräusche können einen negativen Eindruck auf den Interessenten machen.

Eine Besichtigung sollte immer zu der Tageszeit durchgeführt werden, wenn die Lichtverhältnisse in der Wohnung am schönsten sind. Findet sich kein geeigneter

Interessant, so sollte der Vermieter keine Kompromisse eingehen. Lieber die Wohnung einige Zeit leer stehen lassen als einen Mietausfall riskieren.

Der Schaden kann um ein Vielfaches höher sein als ein oder zwei Monatsmieten, die bei später Vermietung verloren werden.

Hat sich der Vermieter für einen Mieter entschieden, so sollte er immer einen aktuellen Mietvertrag nehmen, nicht das seit Jahren oder Jahrzehnten verwendete Muster. Entscheidende Klauseln des Mietvertrages können ansonsten unwirksam sein. Eine vollständige Dokumentation der Wohnungsübergabe erspart spätere Streitigkeiten. Ziegler gab ein praktisches Beispiel: So kann der Mieter nicht später Schäden behaupten, wenn im Übergabeprotokoll z.B. die Rollos als funktionstüchtig angegeben worden sind. Fazit der anschließenden lebhaften Diskussion, so Rechtsanwalt Dr. Schwertmann: Der Vermieter sollte gut prüfen, wem er „seine Immobilie“ anvertraute. Von Interessenten können harte Fakten abgefragt werden.

Aber auch das „Bauchgefühl“, der persönliche Eindruck sollte nicht ignoriert werden. Vor Überraschungen ist man allerdings nie gefeit.

Wochenzeitung vom 18.03.2017