

# Was Sie als Vermieter wissen sollten



## **Leitfaden für Vermieter:**

### Vermieten ohne Makler



Copyright:

**WOHNUNG** JETZT.DE

# Inhalt

		Seite
1.	So bereiten Sie die Wohnungsvermietung vor . . . . .	3
2.	So finden Sie den passenden Mieter . . . . .	4
3.	So schützen Sie sich vor Mietnomaden . . . . .	6
4.	So erstellen Sie ein erfolgreiches Online-Inserat . . . . .	8
5.	Wie Sie eine Wohnungsbesichtigung effizient durchführen . . . . .	10
6.	Mietvertrag: Worauf Sie beim Ausfüllen achten sollten . . . . .	12
7.	Checklisten und Formulare, die Sie als Vermieter brauchen . . . . .	14
8.	Exkurs: Häufige Themen bei Mieterwechsel . . . . .	16
9.	Wo Sie unbürokratisch und schnell Fragen zum Mietrecht klären können . . . . .	18
10.	Impressum . . . . .	18

# 1. So bereiten Sie die Wohnungsvermietung vor



## Klären Sie den aktuellen Zustand der Wohnung

Stellen Sie zunächst bei einer **Wohnungsbegehung** fest, in welchem Zustand sich die Räume befinden und welche **Renovierungsarbeiten vor einer Weitervermietung** erforderlich sind. Sofern Ihr bisheriger Mieter verpflichtet ist, Schönheitsreparaturen durchzuführen, sollten Sie besprechen, welche Arbeiten er auszuführen hat.

In manchen Regionen Deutschlands ist es üblich, Wohnungen unrenoviert zu übergeben, in anderen Regionen dagegen nicht. Erfahrungsgemäß vermietet sich eine Wohnung umso leichter, je besser ihr Zustand ist.

Klären Sie daher, in welchem Zustand sich die Wohnung am besten wieder vermieten lässt. Ein Blick in den Immobilienteil der örtlichen Presse oder eine Recherche auf Immobilienportalen im Internet können hier Aufschluss bringen.

## Klären Sie, welche Miete Sie jetzt ansetzen können

Angaben zu ortsüblichen Mietpreisen finden Sie entweder im Mietspiegel, sofern es für Ihre Gemeinde einen gibt, oder Sie recherchieren gezielt nach vergleichbaren Wohnungen an Ihrem Ort, die ebenfalls gerade zur Miete angeboten werden. Aber: **Vergleichen Sie richtig**. In folgenden Punkten sollten Vergleichswohnungen mit Ihrer Wohnung übereinstimmen:

- **Wohnfläche**
- **Baujahr/Sanierungszustand und**
- **Lage**

Tendenziell haben kleine Wohnungen einen höheren Quadratmeterpreis als große, ältere Wohnungen sind günstiger als jüngere, außer sie wurden modernisiert. Ruhige Wohnlagen werden höher bewertet als Lagen an stark befahrenen Straßen oder in der Nähe von Gewerbegebieten, und Wohnungen im Zentrum sind teurer als am Stadtrand.

Die meisten Immobilienportale im Internet werten die Informationen aus ihren Vermietungsanzeigen aus und veröffentlichen unter dem Stichwort „Mietpreisinformation“ aktuelle Preisangaben und Tendenzen, an denen Sie sich orientieren können.

# 2. So finden Sie den passenden Mieter



## Entwerfen Sie ein Wunschbild des zukünftigen Mieters

Ob der Berufsanfänger für das 1-Zimmerappartement der richtige Mieter ist, das Ehepaar für die Dachgeschosswohnung, die Rentnerin für die Gartenwohnung im Parterre oder die Familie für das Reihenhäuschen am Stadtrand – Sie werden immer auch nach Sympathie entscheiden, welcher Mietinteressent schließlich die Wohnung bekommt. Und das ist auch gut so. Aber in Ballungsgebieten sind Vermieter oft überfordert von der Fülle an Interessenten. Umgekehrt kann es im ländlichen Raum auch länger dauern, bis sich überhaupt ein Interessent meldet. Wie vorgehen? Bevor Sie ein Inserat entwerfen, sollten Sie zunächst überlegen, wie Ihr idealer Mieter aussieht:

- Für welche Zielgruppe ist die Wohnung am besten geeignet?
- Darf der Mieter Haustiere haben? Wenn ja, welche?
- Ist Rauchen gestattet?
- Ist das Umfeld für Kinder geeignet?
- Kommt ein alleinerziehender Mieter mit Kind infrage?
- Wer wohnte bisher in der Wohnung? Wer würde gut in die Nachbarschaft passen?
- Welches Einkommen sollte der Mieter mitbringen?
- Kommt auch ein selbstständiger Mieter infrage?
- Wie lange soll das Mietverhältnis dauern?

Legen Sie sich ein kleines Raster Ihres Wunschmieters zurecht. Daraus ergeben sich automatisch einige Fragen, die Sie den Interessenten stellen werden.

## Tipp:

Informieren Sie die Nachbarn im Haus oder auf dem Stockwerk über den bevorstehenden Mieterwechsel. Manchmal melden sich auf Empfehlung der Nachbarn spontan Interessenten.

## Wie hoch sollte das Einkommen des Mieters mindestens sein?

Viele Privatvermieter haben Schwierigkeiten, das passende Einkommen des Wunschmieters einzuschätzen.

### Tipp:

Eine Faustregel besagt, die Nettokaltmiete sollte nach Möglichkeit 40 % des Nettoeinkommens eines künftigen Mieters nicht überschreiten, damit ihm genügend finanzieller Spielraum für seine weiteren Lebenshaltungskosten bleibt.

Wenn Sie keinen solventen Mieter finden, der in Ihr Raster passt, können Sie auch an einkommensschwächere Mieter vermieten:

### Vermietung an Berufsanfänger, Alleinerziehende oder Arbeitslose

Bitten Sie den Mietinteressenten, Ihnen einen engen Familienangehörigen zu nennen, der bereit ist, den Mietvertrag mit zu unterschreiben. Denn jeder zusätzliche Vertragspartner, der den Mietvertrag mit unterschreibt, haftet mit für die Pflichten aus dem Mietvertrag.

Wenn Eltern oder Geschwister, die über entsprechende Einkommensnachweise verfügen, den Vertrag mit unterschreiben, haben Sie weitere Gläubiger für die Mietzahlung gewonnen. Wenn die Miete mal nicht pünktlich kommt und Sie dem Mieter die Kontaktaufnahme zu dem mithaftenden Verwandten ankündigen, kann das rasch für Abhilfe sorgen.

Kann der Mietinteressent jedoch keinen Bürgen stellen, sollten Sie besser Abstand nehmen. Bürgen, die nicht zur engen Verwandtschaft des Mietinteressenten gehören, sind erfahrungsgemäß weniger vertrauenswürdig. Achten Sie auch darauf, dass Sie den Bürgen vor Abschluss des Mietvertrags kennenlernen. Dazu genügt ein Telefonat. Wenn Sie merken, dass er die Rolle des Bürgen nur widerwillig übernimmt, sollten Sie ebenfalls einen Rückzieher machen.

### Vermietung an Singles und Lebensgemeinschaften/Paare ohne Trauschein

Für Sie als Vermieter ist es stets am besten, wenn möglichst alle Einkommensbezieher, die in der Wohnung leben werden, auch den Mietvertrag unterzeichnen. Zieht ein Vertragspartner aus, kann das Mietverhältnis ohne Ihre Zustimmung nicht fortgeführt werden. Machen Sie Ihren Mietern daher möglichst von vornherein klar, dass jeder Mitbewohner auch in den Mietvertrag aufgenommen werden soll, damit alle Vertragspartner abgesichert sind.

Bewirbt sich ein Single um eine größere Wohnung, ist denkbar, dass später ein Partner mit einzieht. Diesen Fall können Sie bereits bei der Mietvertragsgestaltung durch eine entsprechende Klausel berücksichtigen. Verpflichten Sie den Mieter dazu, Sie über neue Mitbewohner zu informieren und diese in den Mietvertrag mit aufnehmen zu lassen.

# 3. So schützen Sie sich vor Mietnomaden



Wer die Wohnung besichtigen darf und wer nicht, das entscheiden Sie als Vermieter. Kommt ein Mietinteressent für Sie infrage, sollte er Ihnen zur Besichtigung, spätestens jedoch vor Abschluss des Mietvertrags, diese Nachweise vorlegen:

- **Mieterselbstauskunft**
- **Einkommensnachweis und Arbeitsvertrag**
- **Schufa-Bonitätscheck**
- ggf. **Mietschuldenfreiheitsbescheinigung**
- **Kopie des Personalausweises**

Diese Nachweise geben Ihnen Aufschluss über den Mietinteressenten und dienen Ihnen als Hilfsmittel bei der Auswahl passender Kandidaten. Die Mieterselbstauskunft und den Schufa-Bonitätscheck sollten Sie stets verlangen.

## Die Mieterselbstauskunft

In Ballungsräumen empfiehlt es sich, zuerst die Mieterselbstauskunft einzusehen und erst dann einen Besichtigungstermin anzubieten. Jedem Interessenten, der sich die Mühe macht, Ihnen eine Mieterselbstauskunft auszufüllen, sollten Sie eine kurze Rückmeldung geben, auch wenn er als Mieter nicht infrage kommt. Kontaktieren Sie alle Interessenten und verabreden Sie mit ihnen entweder einen Besichtigungstermin oder sagen Sie ab.



Ein Musterformular für die Mieterselbstauskunft können Sie unter diesem Link downloaden: **[Mieterselbstauskunft](#)**

Die Angaben in der Mieterselbstauskunft gleichen Sie nun mit dem Einkommensnachweis ab. So stellen Sie fest, ob der Mieter unbefristet oder befristet beschäftigt ist und ob seine Gehaltsangaben stimmen.

## Der Schufa-Bonitätscheck

Die Schufa ist eine Schutzgemeinschaft für die allgemeine Kreditsicherung. Ihr gehören zahlreiche Banken, Handelsunternehmen und sonstige Dienstleister an. Der Geschäftszweck der Schufa ist es, ihre Vertragspartner mit Informationen zur Bonität Dritter zu versorgen. Die Schufa errechnet aus einer

Vielzahl von Daten die Wahrscheinlichkeit, mit der ein Verbraucher seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt. Das ergeben die sogenannten Scores:



97,5 %	sehr geringes Risiko für Zahlungsausfälle
95–97,5 %	geringes bis überschaubares Risiko
90–95 %	zufriedenstellendes bis erhöhtes Risiko
80–90 %	deutlich erhöhtes bis hohes Risiko
50–80 %	sehr hohes Risiko
< 50 %	sehr kritisches Risiko

Ein Score von 95 % sagt aus, dass der Verbraucher mit hoher Wahrscheinlichkeit seine Zahlungsverpflichtungen erfüllen wird.

Mietinteressenten mit Scores ab 90 % sind nach unserer Einschätzung akzeptabel. Mehr Informationen über die Schufa-Scores finden Sie unter diesem Link:



<https://www.schufa.de>

Der Mietinteressent beantragt seinen Bonitätscheck bei der Schufa auf eigene Kosten. Dafür zahlt er aktuell 24,95 Euro, das Dokument ist in wenigen Minuten ab Online-Beantragung fertig.



Unter diesem Link kann man den Bonitätscheck online beantragen:

[Schufa-Bonitätscheck](#)

## Die Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Vermieter, die schon einmal negative Erfahrungen gemacht haben, oder in Regionen, in denen es schwierig ist, einen Mieter zu finden, empfehlen wir, von Interessenten eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung einzuholen. Darin versichert der Vorvermieter, dass der Mieter keine Mietschulden hat und auch keine unrechtmäßigen Mietminderungen vorgenommen hat. Häufig reicht es schon aus, diese Fragen mit dem Vorvermieter des Mietinteressenten telefonisch zu klären.

Ein Musterformular für die Mietschuldenfreiheitsbescheinigung finden Sie als Download unter diesem Link:



[Mietschuldenfreiheitsbescheinigung](#)

Natürlich sollten Namen und Adressangaben in sämtlichen Auskünften und Nachweisen übereinstimmen. Sofern Unstimmigkeiten vorliegen, fragen Sie einfach freundlich nach.

Legt der Mieter nicht alle gewünschten Unterlagen vor, sollte Ihnen das ein Warnsignal sein. Bestehen Sie in jedem Fall darauf, alle Unterlagen einsehen zu wollen.

# 4.

## So erstellen Sie ein erfolgreiches Online-Inserat



### Entwerfen Sie ein Wunschbild des zukünftigen Mieters

Über das Internet können Sie gezielt Mieter suchen. Das funktioniert am besten, wenn Sie Ihre Wohnung detailliert beschreiben mit diesen Angaben:

- **Eckdaten der Wohnung:** Wohnfläche in Quadratmetern, Anzahl der Zimmer, Informationen zu Ausstattung und Zustand, Lage der Wohnung im Haus, Kaltmiete, Betriebskosten, sonstige Nebenkosten, Kautionshöhe, Angaben zum Energiebedarf bzw. Energieverbrauch, möglicher Einzugs- bzw. Übergabetermin
- **Ausstattung der Wohnanlage:** Lift, Tiefgarage, Waschküche, Fahrradkeller, Garten zur Mitbenutzung, Spielplatz
- **Infrastruktur des Wohnumfelds:** Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, ärztliche Versorgung, Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr, Arbeitgeber, Freizeiteinrichtungen und Institutionen in der Nähe
- **Anzeigentitel und Beschreibung:** Der Anzeigentitel ist neben dem Titelfoto Ihr Eyecatcher. Hier ist Marketing erlaubt. Wenn die Überschrift Interesse weckt, liest ein Interessent auch weiter. Liefern Sie nicht nur Fakten, sondern beschreiben Sie auch die Vorzüge und Atmosphäre Ihrer Wohnung.
- **Angaben zu Ihrer Erreichbarkeit:** Darf ein Interessent Sie telefonisch kontaktieren? Wenn ja, wann?
- **Nachweise des Mietinteressenten:** Benennen Sie in Ihrem Inserat die gewünschten Nachweise und Auskünfte wie Schufa-Bonitätscheck, Mieterselbstauskunft, Einkommensnachweise und ggf. die Mietschuldenfreiheitsbescheinigung, die Ihnen ein Mietinteressent vorlegen soll.
- **Gute Fotos von Ihrer Wohnung:** Zahlreiche Studien belegen, dass Ihr Inserat ohne Bilder deutlich weniger Aufmerksamkeit weckt und entsprechend weniger Anfragen liefert. Aber auch die Qualität der Fotos wirkt sich aus. Damit sie freundlich wirken, sollten die Zimmer aufgeräumt und gut ausgeleuchtet sein. Es empfiehlt sich, Außenansichten möglichst bei gutem Wetter aufzunehmen. Faustregel: Lieber weniger Fotos, dafür aber gute! Als Titelfoto eignen sich Außenaufnahmen besser als Innenaufnahmen. Eine schöne Fassade oder der Fernblick vom Balkon bringen mehr Aufmerksamkeit als ein nichtssagender, leerer Raum.





**Wichtig:** Seit 1.5.2014 sind Angaben zum Energieausweis in Immobilieninseraten Pflicht. Ab 1.5.2015 können Immobilieneigentümer, die es gegenüber Miet- oder Kaufinteressenten versäumen, Angaben zum Energieverbrauch Ihrer Wohnung zu machen, mit einem Bußgeld belegt werden.

Laut der Deutschen Energieagentur (DENA) müssen Sie daher in Ihrem Vermietungsinsert angeben:

- Liegt ein Energieausweis vor? Falls Sie noch keinen haben, müssen Sie einen erstellen lassen.
- Art des Energieausweises: Liegt ein Energiebedarfsausweis oder ein Energieverbrauchsausweis vor?
- Welches sind die wesentlichen Energieträger für Heizung und Warmwasser?
- Wie hoch ist der Endenergiebedarf bzw. -verbrauch?
- Baujahr des Hauses lt. Ausweis
- Energieeffizienzklasse lt. Ausweis

### Wo inserieren?

Wohnungen in größeren Städten werden heute überwiegend über das Internet vermietet. Die meisten Immobilienanzeigenportale bieten Online-Eingabeformulare zum Ausfüllen sowie die Möglichkeit, Bilder und weitere Dateien hochzuladen.

In kleineren Städten und ländlichen Regionen ist es sinnvoll, zusätzlich in der lokalen Presse zu inserieren.

Starten Sie zunächst online mit einem Internet-Insert, denn hier haben Sie die größte Reichweite. Ergänzend kommen dann lokale Print- oder Onlinemedien in Betracht.

## Tipp:

Bei [www.wohnung-jetzt.de](http://www.wohnung-jetzt.de) können Sie Ihre Vermietungsanzeige deutschlandweit für eine Laufzeit von drei Monaten online stellen. Zusätzlich wird Ihr Inserat in zahlreiche weitere überregionale und passende regionale Immobilienportale übertragen, so erzielen Sie eine größtmögliche Reichweite bei geringen Kosten.

Wenn das Inserat eingestellt ist, melden sich die meisten Interessenten telefonisch oder per E-Mail.

## Tipp:

Stellen Sie sich eine Interessentenliste mit Namen, E-Mail-Adressen, Telefonnummern und Datum der Kontaktaufnahme zusammen. Vor einer Besichtigung empfehlen wir, sich von jedem Interessenten die ausgefüllte Mieterselbstauskunft einzuholen und/oder ein kurzes Telefoninterview zu machen. Grundsätzlich empfiehlt es sich, den Interessenten kurz zu kontaktieren, um sich einen ersten Eindruck von ihm zu verschaffen.

# 5. Wie Sie eine Wohnungsbesichtigung effizient durchführen



Suchen Sie einen Termin, an dem möglichst viele Interessenten vorbeikommen können. Das kann an einem **Samstag** sein oder **unter der Woche in den Abendstunden** oder am **frühen Morgen**. Die Uhrzeit sollten Sie möglichst so wählen, dass eine Besichtigung bei Tageslicht möglich ist. Besichtigungen mit mehreren Interessenten haben sich bewährt, wenn man ein Zeitfenster von zwei Stunden gibt. Mehr als 20 Interessenten zu einem Termin sollte man aber besser vermeiden.

Welche Unterlagen Sie als Vermieter zur Besichtigung mitbringen sollten:

- Grundriss oder Metermaß zum Nachmessen
- letzte Betriebskostenabrechnung für Rückfragen
- Energieausweis zur Einsichtnahme
- genügend Blanko-Formulare der Mieterselbstauskunft
- Schreibgerät und Visitenkarten



Sofern die Wohnung einfach zu finden ist, genügt es, den Interessenten mitzuteilen, an welcher Klingel sie läuten müssen. Manchmal sind eine Wegbeschreibung und ggf. kleine Hinweisschilder hilfreich.

Jeder Interessent, der die Wohnung besichtigt hat und an einer Anmietung interessiert ist, sollte Ihnen möglichst vorab eine Mieterselbstauskunft und bei weiterem Interesse eine Kopie seines Schufa-Bonitätschecks vorlegen. Wenn Sie noch nie eine Besichtigung alleine durchgeführt haben oder großen Andrang erwarten, ist es hilfreich, sich von einer weiteren Person unterstützen zu lassen. Auch wenn es im Anschluss daran geht, aus der Schar der Bewerber auszuwählen, haben vier Augen oft eine bessere Wahrnehmung und Einschätzung für den passenden Bewerber als zwei.

Bei der **Bewerberauswahl** sollte man sich nicht sofort festlegen, sondern drei bis vier Kandidaten in die engere Wahl nehmen. Allen anderen Bewerbern können Sie jedoch freundlich absagen.

Falls Ihr persönlicher Favorit jetzt noch nicht feststehen sollte, bietet sich eine weitere Telefonrunde an, in der Sie noch ungeklärte Fragen besprechen.

Ist der **Favorit** gefunden, sollten Sie zeitnah einen zweiten Termin zur Unterzeichnung des Mietvertrags vereinbaren. Dabei wird üblicherweise die Mietkaution bzw. eine Anzahlung geleistet. Bevor Sie jedoch den Mietvertrag zur Unterschrift anbieten, gleichen Sie noch die Angaben in der Selbstauskunft mit den entsprechenden Einkommensnachweisen des potenziellen Mieters ab und lassen Sie sich eine Kopie vom Personalausweis geben.

Sagen Sie den Reservekandidaten erst ab, wenn die **Mietvertragsunterzeichnung** reibungslos und für Sie zufriedenstellend verlaufen ist.

Sollte Ihr Favorit absagen oder aus anderen Gründen nicht mehr infrage kommen, dann haben Sie den nächsten Kandidaten zur Hand und müssen keine erneute Mietersuche starten.

# 6. Mietvertrag: Worauf Sie beim Ausfüllen achten sollten



Stets aktualisierte Mietvertragsformulare können Sie über den örtlichen **Haus- und Grundbesitzerverein** beziehen, allerdings gibt es diesen Service bei manchen Vereinen nur für Mitglieder.

Es empfiehlt sich nicht, ein Mietvertragsformular im Schreibwarenhandel oder in einem beliebigen Internet-Formularcenter zu kaufen, denn dort sind die Vordrucke oft veraltet und juristisch nicht haltbar.

## Tipp:

Ein aktuelles Mietvertragsformular können Sie online gegen eine geringe Gebühr bei der Deutschen Anwaltshotline beziehen. Erfahrene Rechtsanwälte haben es formuliert, geprüft und aktualisieren es laufend. Sie finden es im Vertragscenter bei [www.deutsche-anwaltshotline.de](http://www.deutsche-anwaltshotline.de)

Jeder Mietvertrag bietet auch Gestaltungsspielräume. Diese sollten Sie als Vermieter kennen und auch nutzen. Die wichtigsten Fragen, die sich stellen, sind:

**Mietkaution:** Sie darf maximal das Dreifache der Nettokaltmiete betragen. Die Kautions muss der Vermieter getrennt von seinem Vermögen verzinslich für den Mieter anlegen. Dafür eignen sich ein Mietkautionssparbuch oder eine Mietbürgschaft, die der Mieter für die Mietsache abschließt. Infos zur Mietbürgschaft und ein Berechnungsbeispiel finden Sie z. B. beim Anbieter „Kautionsfrei“ unter diesem Link:



<https://kautionsfrei.de>

**Mieterhöhung:** Für den Mieter sind Mieterhöhungen immer eine unerfreuliche Angelegenheit. Um klare Regelungen zu treffen und Ärger zu vermeiden, kann man eine **Staffelmiete** vereinbaren. Diese lässt sich am ehesten in Ballungsgebieten mit Wohnungsknappheit durchsetzen. Staffelmiete bedeutet, dass die Miete zu festen Zeitpunkten in einer Spanne von mehreren Jahren erhöht wird. Im Mietvertrag werden die Staffeln mit den zugehörigen Mieterhöhungen aufgelistet. Zwischen den Staffeln müssen nach aktueller Rechtslage mindestens zwölf Monate liegen. Die Miete darf das am Ort vorherrschende Mietniveau nicht signifikant übersteigen, sonst liegt Mietwucher vor. Vorteil einer Staffelmiete ist, dass der Vermieter die Staffeln nicht einzeln ankündigen und einfordern muss. Mit Unterschrift des Mietvertrages gelten sie als vereinbart.

Eine Alternative zur Staffelmiete ist die **Indexmiete**. Dabei wird die Mieterhö-





hung gekoppelt an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex, den das Statistische Bundesamt ermittelt. Zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses wird der aktuelle Index in den Mietvertrag aufgenommen. Erhöht er sich um fünf Prozentpunkte, dann kann die Miete ebenfalls um fünf Prozent erhöht werden. Bei einer Indexierung muss die Mieterhöhung jedoch schriftlich angekündigt werden, und man darf sie nach erfolgter Ankündigung auch nicht sofort berechnen, sondern nach bisheriger Rechtslage erst zum übernächsten Monat. Bei einer Indexmiete sollte man sich also mit der Umsetzung einer Mieterhöhungsforderung vertraut machen.

**Mietvertragsdauer:** Am häufigsten wird unbefristet vermietet. Dann beträgt die Kündigungsfrist des Mieters drei Monate. Man kann auch einen befristeten Mietvertrag abschließen. Dann muss der Mieter zum Ende der Frist wieder ausziehen. Dabei haben sich Fristen von bis zu vier Jahren bewährt. Eine befristete Vermietung bietet sich an, wenn man die Wohnung später selbst nutzen oder im Familienkreis weitergeben möchte.

**Begrenzung der Anzahl der Mitbewohner:** Gäste des Mieters können die Wohnung bis zu vier Wochen ohne Zustimmung des Vermieters mitbenutzen. Jede länger dauernde Nutzung wie auch die maximale Anzahl der Mitbewohner kann man regeln und begrenzen. So ist es sinnvoll, längere Nutzungszeiträume (Untermiete) von der Zustimmung des Vermieters abhängig zu machen und festzulegen, wie viele Personen maximal die Wohnung benutzen dürfen.

**Haustiere** kann man, muss man aber nicht gestatten. Der Mieter sollte ggf. eine entsprechende Haftpflichtversicherung nachweisen können.

**Unterjähriger Auszug und Betriebskostenabrechnung:** Es kostet in der Regel zusätzlich Geld, wenn der Mieter während einer Abrechnungsperiode auszieht. Diese zusätzlichen Kosten für das Ablesen von Zählerständen und die Abrechnung können Sie nach bisheriger Rechtslage dem Mieter in Rechnung stellen, sofern das im Mietvertrag auch so festgelegt wurde.

**Energieausweis:** Ab 1.5.2015 stellt es eine Ordnungswidrigkeit dar, wenn Sie Ihrem Mieter nicht den Energieausweis aushändigen. Stellen Sie also sicher, dass er den Ausweis spätestens bei Unterzeichnung des Mietvertrags erhält.

**Hausordnung:** Sie ist zumeist Bestandteil des Mietvertrags und beinhaltet wesentliche Verhaltensregeln für die Hausbewohner. Die Hausordnung wird mit dem Mietvertrag an den Mieter ausgehändigt.

**Übergabeprotokoll:** Schließlich füllen Sie im Anschluss an den Mietvertrag das Übergabeprotokoll gemeinsam mit dem zukünftigen Mieter aus. Darin werden die Zählerstände für Strom, Wasser und Heizung festgehalten. Es werden sämtliche Schlüssel aufgelistet, die Sie an den Mieter übergeben. Etwaige Mängel oder noch anstehende Reparaturen, die nicht zulasten des Mieters gehen, werden ebenfalls festgehalten.



# 7.

## Checklisten und Formulare, die Sie als Vermieter brauchen



### Vom Mieter abzufragen:



Download: [Mieterselbstauskunft](#)

- **Mietschuldenfreiheitsbescheinigung**



Download: [Mietschuldenfreiheitsbescheinigung](#)

### Vom Mieter zu erbringende Nachweise:



- **Einkommensnachweise**

- **Schufa-Auskunft** kann der Mieter z. B. hier beziehen: [Schufa-Bonitätscheck](#)

- **Arbeitsvertrag**

- **Kopie des Personalausweises**

- **ausgefüllte Formulare zur Mieterselbstauskunft und ggf. zur Mietschuldenfreiheitsbescheinigung**

## Für das Inserat:

- **Angaben zur Wohnung:** Anzahl der Zimmer, Wohnfläche, Miete kalt, Betriebskosten, Heizkosten, Miete warm, Mietvertragsbeginn, Kautions
- **Ausstattung der Wohnung:** Einbauküche, Bodenbeläge aus Teppich/ Parkett/ Laminat/ Fliesen, Rollläden, Einbauschränke, Bad mit Wanne/Dusche, Gäste-WC, Garderobennische, Kellerabteil, Stellplatz, Waschküche, Fahrradkeller, Lift, Gartenmitbenutzung, betreutes Wohnen
- **Angaben zum Energiebedarfsausweis/Energieverbrauchsausweis**
- **Fotos**, möglichst aktuell
- und sofern vorhanden ein **Grundriss**

Ihr Link zum Online-Inserat bei [wohnung-jetzt.de](http://wohnung-jetzt.de):

⟨[Vermietungsinserat online stellen](#)⟩

## Für den Mietvertrag:

- **Aktuelles Mietvertragsformular in 2-facher Ausfertigung** (z. B. von der Deutschen Anwaltshotline)
- **Übergabeprotokoll in 2-facher Ausfertigung**
- **Kopie Personalausweis Mieter** (abzufragen)



# 8.

## Exkurs: Häufige Themen und Fragen bei Mieterwechsel



### Mieterseitige Einbauten

Grundsätzlich hat der Mieter Einbauten auf eigene Kosten zum Ende des Mietzeitraums zu entfernen. Doch manche Einbauten, wie z. B. eine Küche, erhöhen sogar den Gebrauchswert der Wohnung. Dann sollte man als Vermieter überlegen, ob der Mieter, sofern er es wünscht, die Küche in der Wohnung zurücklassen kann. Dazu gibt es zwei Alternativen:

#### - Der Vermieter löst die mieterseitigen Einbauten ab

Eine Ablösung durch den Vermieter ist sinnvoll, wenn der Gebrauchswert der Wohnung erhöht wird und die Einbauten in gutem Zustand sind.

Alle Einbauten, die man an den Nachmieter mitvermietet, gehören zum Mietgegenstand. Aber Achtung: Bei anstehenden Reparaturen hat der Vermieter die Reparaturkosten zu tragen. Wird ein mitvermieteter Gegenstand gebrauchsunfähig und der Vermieter unterlässt die Reparatur, kann der Mieter die Miete mindern.

Daher kann es auch sinnvoll sein, die abgelösten Gegenstände dem nächsten Mieter unentgeltlich zum Gebrauch zu überlassen. In diesem Fall hat der nachfolgende Mieter die Verpflichtung, die Gegenstände auf seine Kosten zu warten und ggf. auch zu entsorgen.

#### - Der Nachmieter löst die mieterseitigen Einbauten ab

Soll der Nachmieter die Einbauten ablösen, sollte man als Vermieter darauf achten, dass dadurch nicht die zeitnahe Anschlussvermietung der Wohnung gefährdet wird. Das kann insbesondere dann passieren, wenn der aktuelle Mieter selbst einen Nachmieter sucht und vom Nachmieter hohe Abschlagszahlungen für seine Einbauten fordert. Bei umfangreichen Einbauten sollte man als Vermieter besser vor der anstehenden Neuvermietung mit dem Altmietler klären, welche Einbauten zu welcher Ablöse in der Wohnung verbleiben dürfen.





## Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen können auf den Mieter übertragen werden, allerdings müssen die Klauseln im Mietvertrag dazu auch wirksam vereinbart sein. Da gerade Schönheitsreparaturen ein hochsensibler Bereich sind, um den zahlreiche Rechtsstreitigkeiten ausgetragen werden, sollte man als Vermieter unbedingt auf ein aktuelles Mietvertragsformular achten. Denn ist die Klausel zu den Schönheitsreparaturen im Vertrag nichtig, so hat der Mieter keine Schönheitsreparaturen auszuführen.

Grundsätzlich muss der Mieter die Wohnung aber wieder in den Zustand versetzen, in dem er sie übernommen hat. Dazu gehört z. B. auch, bunt gestrichene Wände wieder zu weißen.

## Soll oder darf der Mieter einen Nachmieter empfehlen?

Es ist nicht unüblich, dass der aktuelle Mieter einen Nachmieter empfiehlt. War das Mietverhältnis einwandfrei, sollten Sie die Chance ergreifen und sich den potenziellen Nachmieter, den man Ihnen empfiehlt, auch ansehen. Allerdings sollten Sie ihm alle Fragen stellen, die Sie auch einem unbekanntem Interessenten stellen würden. Das gilt auch für die vorzulegenden Nachweise und Sicherheiten. Sofern sich der empfohlene Mieter eignet, haben Sie sich viel Arbeit und Zeit gespart.

Gerade wenn Sie eine weit entfernte Wohnung besitzen und selbst keine Besichtigungen vor Ort durchführen möchten, können Sie die Nachmietersuche über den aktuellen Mieter auch aktiv forcieren. Vergessen Sie jedoch nicht, Ihren aktuellen Mietern mitzuteilen, wie hoch die künftige Miete sein wird und welche Nachweise der Interessent zu erbringen hat.



## Wann genau werden die Schlüssel übergeben?

Schon manche geplante Vermietung ist daran gescheitert, dass der nachfolgende Mieter nicht pünktlich in die Wohnung einziehen konnte. Besonders wenn der Monatsletzte auf einen Arbeitstag fällt, kann das passieren. Viele Mieter möchten die freie Zeit am Wochenende nutzen, um den Umzug durchzuführen, und wünschen sich nach Möglichkeit schon vor dem Monatsersten einen Zugang zur Wohnung. Daher sollten Sie klären, wann der Vormieter seinen Auszug organisiert und die Schlüssel übergeben kann.

Sofern Sie noch Arbeiten in der Wohnung erledigen möchten oder aus anderen Gründen keine direkte Anschlussvermietung erfolgen soll, sollten Sie einen ausreichenden Zeitpuffer für die Neuvermietung einplanen.

# 9.

## Wo Sie Fragen zum Mietrecht unbürokratisch und schnell klären können



### Für telefonische Auskünfte rund um Mietrechtsfragen:

**Deutsche Anwaltshotline:** Tel.: 0900 1875 123 138 täglich 7.00 bis 1.00 Uhr  
Der Anruf kostet 1,99 Euro/Minute inkl. 19 % MwSt. aus dem Festnetz der Deutschen Telekom; ggf. abweichende Preise aus Mobilfunknetzen.

Wenn Ihnen dieser Leitfaden gefällt, empfehlen Sie ihn weiter. Wir freuen uns auch über Ihre Rückmeldung und Ihre Vermietungserfahrungen. Schreiben Sie uns Ihre Meinung und Ihre Tipps an [service@wohnung-jetzt.de](mailto:service@wohnung-jetzt.de).

### 10. Impressum:

Wohnung-jetzt.de GbR  
Heidenheimer Str. 79  
89075 Ulm

#### Redaktion:

Maxi Schwarz: [maxi.schwarz@wohnung-jetzt.de](mailto:maxi.schwarz@wohnung-jetzt.de)

#### Lektorat:

Antonie Hertlein M.A.

#### Gestaltung:

Saeideh Rahimi: [ne-scio | Kommunikationsdesign](http://ne-scio.com)

#### Bildnachweis:

**Armin Briatta:** Titel, S. 4, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 15, 16, 17 und 18.

**Fotolia:** S. 3: Kalle Kolodziej, S. 5: Trueffelpix, S. 9: Mitrija, S. 11: Christian Müller, S. 12 und 14: Ivan Bliznetsov

#### Stand:

Mai 2015

#### Haftungsausschluss:

Wir haben alle Informationen gewissenhaft zusammengetragen, können jedoch keine Haftung für die Richtigkeit der hier getroffenen Aussagen übernehmen. Im Zweifel wenden Sie sich an einen Haus- und Grundbesitzerverein oder konsultieren Sie einen Anwalt.

© 2015, [wohnung-jetzt.de](http://wohnung-jetzt.de)