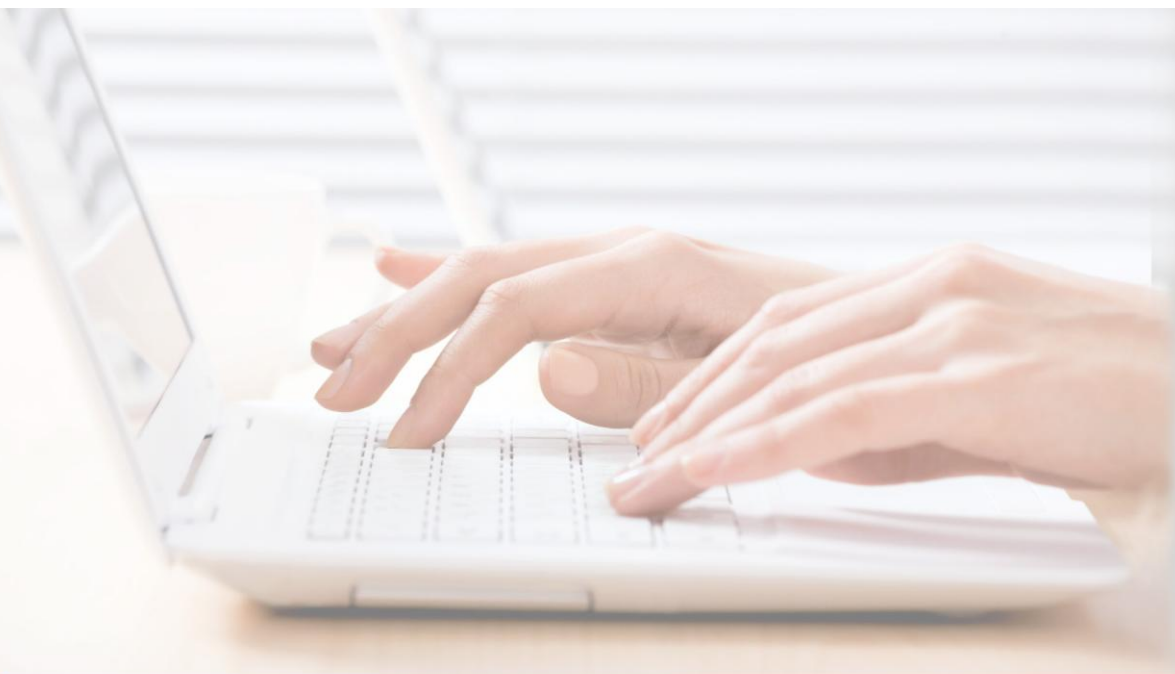




Haus & Grund[®]
Bayern



Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum.

Haus & Grund Bayern informiert:

Wie finde ich den richtigen Mieter?



Sie sehen nur einen **Ausschnitt der Checkliste**: „Wie finde ich den richtigen Mieter?“. Die ausgeschnittenen Textstellen sind mit „[...]“ gekennzeichnet. Die komplette Checkliste erhalten Sie bei Ihrem [Haus & Grund Verein](#) oder in unserem [Shop](#).

Wie finde ich den richtigen Mieter?

Mit der Einführung des Bestellerprinzips bei Maklerverträgen spielt die Frage der eigenverantwortlichen Suche nach dem richtigen Mieter eine noch größere Rolle als bisher. Nun muss derjenige die Maklergebühren bezahlen, der den Makler beauftragt hat. Fälle, in denen der Mieter den Makler bezahlen muss, sind im Sinne dieser Regelung eher theoretischer Natur und praktisch kaum denkbar.

Die Vermietung von Wohnraum ist riskant. Als Vermieter geben Sie mit Ihrer Wohnung einen beachtlichen Wertgegenstand in fremde Hände. Als Schutz vor Zahlungsausfällen oder Beschädigungen der Wohnung dient Ihnen dagegen nur eine Kautionshöhe von wenigen tausend Euro. Außerdem sollten Sie bei der Auswahl eines neuen Mieters immer bedenken, dass ein Mietverhältnis unter Umständen über Jahrzehnte bestehen bleibt. **Probleme** mit Ihrem Mieter können Sie deshalb für eine lange Zeit belasten. Bevor Sie als Vermieter ein Mietverhältnis beenden können, müssen Sie viele Hürden überwinden. Selbst wenn ein Mieterwechsel in Betracht kommt, kann sich der Mieter gegen Ihre Kündigung vor Gericht wehren und darf während des Rechtsstreits in Ihrer Wohnung bleiben. Dadurch können die Mietrückstände steigen und unter Umständen fallen auch noch Anwaltskosten an. Wurde Ihnen letztlich die Erlaubnis zur Durchführung einer Zwangsräumung erteilt, kommen weitere Kosten auf Sie zu: Der Gerichtsvollzieher und möglicherweise eine Spedition zum Abtransport und zur Entsorgung der Möbel Ihres Mieters müssen bezahlt werden. Ist Ihr Mieter zahlungsunfähig, bleiben Sie womöglich auch noch auf diesen Kosten sitzen.

Leider gibt es kein Patentrezept, um sich vor „falschen“ Mietern zu schützen. Wenn Sie sich vor Abschluss des Mietvertrags aber ein paar Gedanken machen, können Sie einigen Problemen aus dem Weg gehen und damit häufig Ihre Nerven schonen. Leider sind viele Vermieter bei der **Auswahl der Mieter** oft sehr gutgläubig und lassen sich von Äußerlichkeiten blenden. Die Praxis zeigt, dass sich das Bild des Mieters vor und nach Abschluss des Mietvertrags schnell ändern kann. Nicht selten täuschen Mietinteressenten geordnete finanzielle Verhältnisse lediglich vor, können oder wollen die Miete aber nicht bezahlen. Es lohnt sich also ein wenig Zeit zu investieren und einen neuen Mieter sorgfältig auszusuchen.

Die folgende **Checkliste** soll Ihnen bei der eigenverantwortlichen Suche nach einem neuen Mieter helfen. Die Checkliste kann Sie zwar nicht vor allen möglicherweise auftretenden Problemen bewahren, mit ihrer Hilfe werden Sie aber wichtige Problemfelder nicht übersehen.

Inhaltsverzeichnis

I. Bestellerprinzip	1
II. Vermietungsanzeige	2
III. Wohnungsbesichtigung	3
IV. Selbstauskunft	4
V. Auswahl	5
VI. Überprüfung	7
VII. Vertragsschluss	8



I. Bestellerprinzip

Das Mietrechtsnovellierungsgesetz ist am 1. Juni 2015 in Kraft getreten. Es beinhaltet neben der „Mietpreisbremse“ auch die Einführung des „Bestellerprinzips“ bei Maklerverträgen. Hierdurch wird die teilweise gängige Praxis beendet, dass Vermieter die Kosten für den von ihnen beauftragten Makler auf die Mieter abwälzen. Durch die Änderungen des Mietrechtsnovellierungsgesetz gilt nun folgendes:

Textform

Maklerverträge sowohl mit Vermietern als auch Mietern müssen in [...]

Wenn der Mieter den Makler beauftragt hat

Makler können von einem Wohnungssuchenden nur dann ein Entgelt für die Vermittlung verlangen, wenn [...]

Sollte der Makler entgegen dieser Regeln dennoch ein Entgelt für die Vermittlung verlangen, muss [...]

Was ist bei Kaufverträgen?

Auf Kaufverträge hat die Gesetzesänderung [...]



II. Vermietungsanzeige

In aller Regel beginnt die Suche nach einem Mieter mit einer Vermietungsanzeige in der örtlichen Tageszeitung und auf Immobilienportalen im Internet. Außerdem hat heutzutage fast jeder Supermarkt ein „Schwarzes Brett“ auf dem Mietinteressenten und Vermieter auf sich aufmerksam machen können.

» Enthält Ihre Vermietungsanzeige alle wichtigen Angaben?

① Folgende Informationen gehören in jedem Fall in Ihre Vermietungsanzeige: [...]

» Beachtet Ihre Vermietungsanzeige das „Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz“?

① Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (umgangssprachlich auch [Antidiskriminierungsgesetz](#) genannt) soll die Benachteiligung bestimmter Personengruppen verhindern und beseitigen. Als Vermieter müssen Sie deshalb darauf achten, dass [...]



III. Wohnungsbesichtigung

Um sich ein besseres Bild von den Mietinteressenten machen zu können, sollten Sie diese kennenlernen. Wenn Sie mit den Mietinteressenten im Rahmen einer Besichtigung der Wohnung ins Gespräch kommen, lernen Sie diese besser kennen, als bei einem reinen „Frage-und-Antwort-Spiel“.

» Haben Sie das „Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz“ beachtet?

- ① Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (umgangssprachlich auch [Antidiskriminierungsgesetz](#) genannt) soll die Benachteiligung bestimmter Personengruppen verhindern und beseitigen. Kein Mietinteressent darf wegen [...]

» Haben Sie alle potenziellen Bewohner kennengelernt?

- ① Sie sollten möglichst [...]



IV. Selbstauskunft

Viele Vermieter verlassen sich bei der Suche nach dem richtigen Mieter auf ihre Menschenkenntnis und darauf, dass der erste Eindruck bei der Besichtigung nicht trügt. Ihr erster Eindruck ist ein wichtiges Kriterium bei der Suche nach einem neuen Mieter und auch Ihre Menschenkenntnis wird Ihnen bei der Suche sehr hilfreich sein. Sie sollten sich bei der Auswahl eines neuen Mieters aber zusätzlich auf objektive Kriterien stützen.

» Hat der Mieter ein Selbstauskunftsformular ausgefüllt?

① In einem Selbstauskunftsformular werden die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Mietinteressenten abgefragt. Selbstauskunftsformulare erhalten Sie von Ihrem **Haus & Grund Verein**.

? Grundsätzlich sind alle Fragen zulässig, mit denen [...]

» Hat der Mieter das Selbstauskunftsformular unterschrieben?

① Für die **Beweiskraft** des Selbstauskunftsformulars ist es wichtig, dass [...]

» Haben Sie nur zulässige Fragen gestellt?

① Unzulässige Fragen dürfen Sie zwar stellen, der Mieter darf sie aber [...]



V. Auswahl

Nachdem Sie mit den potenziellen Mietern ins Gespräch gekommen sind und dieser ein Selbstauskunftsformular ausgefüllt hat, müssen Sie den richtigen Bewerber aus der Gruppe der Mietinteressenten auswählen.

» Kann der Mietinteressent die Miete zahlen?

① Ist ein Mietinteressent nicht in der Lage, die Miete zuzüglich der Betriebskosten zu zahlen, dann sollte [...]

» Ist der Mietinteressent seinen Zahlungsverpflichtungen bisher immer nachgekommen?

① Ob sich ein Mietinteressent die Wohnung leisten kann, ist das eine, ob das auch so bleibt, das andere. In Selbstauskunftsformularen werden deshalb [...]

» Passt der Mietinteressent zu den bereits vorhandenen Bewohnern?

① Streit zwischen den Bewohnern eines Mehrfamilienhauses kommt in der Praxis häufig vor. An Sie als Vermieter können dann Beschwerden herangetragen werden, möglicherweise sind Sie sogar Mietminderungen ausgesetzt. Als Vermieter sind Sie dazu verpflichtet, sich [...]

» Was war der Grund für den Wohnungswechsel des Mietinteressenten?

? War der Grund für den Wohnungswechsel ein ständiger Streit mit dem ehemaligen Vermieter, kann dies [...]



» Wie viele Personen sollen in der Wohnung wohnen?

① Damit [...]

» Wie lang möchte der Mietinteressent in der Wohnung wohnen?

① Bei manchen Mietinteressenten müssen Sie damit rechnen, dass [...]

» Hat der Mietinteressent Haustiere?

① Manch einer kann sich ein Leben ohne ein Haustier nicht vorstellen, anderen sind Tiere im Zoo lieber. Besonders problematisch wird es dann, wenn [...]

» Möchte der Mietinteressent ein Gewerbe in der Wohnung ausüben?

① Wohnräume dienen dem Wohnen und grundsätzlich nicht der gewerblichen Tätigkeit. Das bedeutet aber nicht, dass Ihr Mieter [...]

» Haben Sie ein „gutes Gefühl“ bei dem Mietinteressenten?

① Das eigene „**Bauchgefühl**“ darf nicht unterschätzt werden. Bei der Entscheidung für einen neuen Mieter sollten sowohl der „Kopf“ als auch [...]



VI. Überprüfung

Die Angaben von Mietinteressenten entsprechen leider nicht immer der Wahrheit. Hat Sie Ihr neuer Mieter bei einer **zulässigen** Frage angefragt und decken Sie dies erst nach Abschluss des Mietvertrags auf, können Sie von dem neuen Mieter unter Umständen die sofortige Räumung der Wohnung und Schadensersatz wegen eines möglichen Mietausfalls verlangen. Um Ihre **Nerven** zu **schonen**, sollten Sie mögliche Täuschungen bereits im Vorhinein erkennen. Deshalb sollten Sie alle Informationen prüfen, die Sie erhalten haben. Hierzu sollten Sie sich von dem potenziellen Mieter entsprechende Unterlagen vorlegen lassen und selbst Auskünfte einholen.

» **Liegt Ihnen ein Gehaltsnachweis Ihres potenziellen Mieters vor?**

① Lassen Sie sich [...]

» **Hatten Sie Kontakt mit dem Arbeitgeber Ihres potenziellen Mieters?**

① Ist Ihr potenzieller Mieter damit einverstanden, dann können Sie [...]

» **Haben Sie einen „Solvenzcheck“ durchgeführt?**

① Ein „Solvenzcheck“ bietet die kostengünstige Möglichkeit [...]

» **Kann der potenzielle Mieter eine „Mietschuldenfreiheitsbescheinigung“ vorlegen?**

① Um herauszufinden, ob [...]



VII. Vertragsschluss

Haben Sie sich aus dem Kreis der Mietinteressenten einen Mieter ausgesucht, sollten Sie noch ein paar Dinge beachten, bevor Sie den Mietvertrag unterschreiben.

» Haben Sie eine Kopie des Personalausweises Ihres zukünftigen Mieters?

① Ist Ihr zukünftiger Mieter damit **einverstanden**, dann sollten Sie [...]

» Haben Sie den anderen Mietinteressenten abgesagt?

① Wenn Sie sich für einen Mietinteressenten entschieden haben, dann sollten Sie [...]

» Haben Sie ein aktuelles Mietvertragsformular?

① Um in rechtlicher Hinsicht auf der sicheren Seite zu sein, verwenden Sie immer nur die **aktuellen** Mietverträge Ihres **Haus & Grund Vereins**.

Noch Fragen offen?

Mit dieser Checkliste soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen zum Abschluss eines neuen Mietvertrags haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund Vereins.



Sie sehen nur einen **Ausschnitt der Checkliste**: „Wie finde ich den richtigen Mieter?“. Die ausgeschnittenen Textstellen sind mit „[...]“ gekennzeichnet. Die komplette Checkliste erhalten Sie bei Ihrem [Haus & Grund Verein](#) oder in unserem [Shop](#).