
DIE 15 WICHTIGSTEN VERMIETER-TIPPS

SO FINDEST DU DEINEN IDEALEN MIETER
UND SICHERST DEIN IMMOBILIENVERMÖGEN



Ilka Vietz
ImmoExpert

DIE 15 WICHTIGSTEN VERMIETER-TIPPS

SO FINDEST DU DEINEN IDEALEN MIETER
UND SICHERST DEIN IMMOBILIENVERMÖGEN



1. richtige Miethöhe

Informiere Dich vor jeder Neuvermietung bei Deiner Gemeinde, in Immobilienportalen oder einem lokalen Makler über die aktuell zu erzielenden Mieten. Bedenke der Mietmarkt ist immer in Bewegung. Höhere Miete = höhere Rendite

2. Mieter-Check

Höre auf Dein Bauchgefühl und entscheide erst dann, ob diese Mieter in Dein Eigentum passen. Lasse Dir auf alle Fälle IMMER vor Mietvertragsabschluss eine Selbstauskunft, eine Schufa-Auskunft, Einkommensnachweise und den Personalausweis vorlegen.



3. Wohnfläche

Die Wohnflächenangabe gehört in das Exposé, jedoch nicht in den Mietvertrag. Setze zumindest immer ein "ca." vor die Größe. Bis zu 10 % Abweichung von der korrekten Größe sind meist für den Vermieter ohne rechtliche Konsequenzen.



4. Endrenovierung

Vereinbare NIEMALS eine Endrenovierungsklausel, auch wenn Du die Wohnung frisch gemalert an die Mieter übergibst. Informiere dich regelmäßig über das aktuelle Mietrecht und geänderte Mietgesetze.

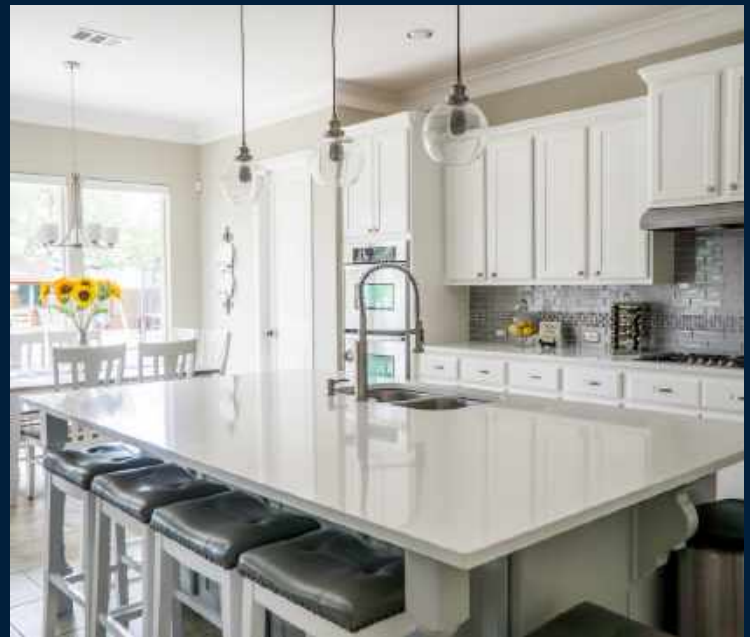
5. Haustiere

Schreibe bereits im Exposé, ob Du die Haltung von Hunden/Katzen erlaubst. Kleintiere wie Hamster, Vögel etc. dürfen ohne Vermieter-genehmigung gehalten werden. Sprich offen mit den Mietinteres-senten über das Thema um spätere Streitigkeiten zu vermeiden.



6. Einbauten

Mitvermietete Einbauten wie Einbauküchen, Markisen, Schränke, Kamine etc. werten die Wohnung auf und sind Garant für eine höhere Miete. Beachte jedoch, dass Reparaturen und ggfs. auch der Austausch bei einem Defekt zu Deinen Lasten gehen.



7. Kleinstreparaturen

Die Kleinstreparaturenklausel ist bereits in den meistens Formularmietverträgen enthalten. Diese Klausel sichert ab, dass kleine Reparaturen vom Mieter getragen werden müssen. Der Betrag liegt meist um die 125 € pro Reparatur und ca. 6 % der Jahreskaltmiete.

8. Gartenpflege

Zu Deiner Immobilie gehört ein Garten, der ausschließlich vom Mieter genutzt wird? Dann vereinbare direkt im Mietvertrag welchen Pflegeaufwand der Mieter zu leisten hat und welche größeren Maßnahmen ggfs. Du durchführst.



9. Übergabe/Abnahme

Fertige für jede Übergabe und Abnahme unbedingt ein Protokoll. Die wichtigsten Positionen, die unbedingt enthalten sein sollten sind Schlüsselanzahl, Zählerstände, Zustand der Wohnung, vorhandene Mängel. Mache sicherheitshalber Fotos von den Mängeln.



10. Kaution

Die Zahlung der Mietkaution ist an feste gesetzliche Regelungen gebunden. Vereinbare NIEMALS schriftlich, dass die Kaution in EINEM Betrag zu leisten ist. Du darfst maximal 3 Nettomonatsmieten (ohne Betriebskosten) vom Mieter fordern. Fordere sie auch!

11. Abrechnung

Du erhältst Vorauszahlungen auf Heiz-/Betriebskosten von Deinem Mieter? Rechne diese innerhalb 12 Monate nach dem Abrechnungszeitraum ab. Verpasst Du die Frist musst Du zwar ein Guthaben an den Mieter auszahlen, erhältst jedoch keine Nachzahlung mehr zurück.



12. Umbauten

Dein Mieter möchte gern bauliche Veränderungen an der Mietsache vornehmen. Sofern Du zustimmen möchtest, halte diese Vereinbarung inkl. Kostentragung und Rückbau schriftlich fest und lass sie Dir vom Mieter unterzeichnen.



13. Hausreinigung

In kleineren Wohnanlagen wird noch häufig die Reinigung der gemeinschaftlichen Wege und Flächen und die Schneeabfuhr unter den Mietern organisiert. Besprich dies mit dem Mieter und lege dem Mietvertrag bestehende Hausordnungsvorschriften bei.

14. Versicherungen

Als Eigentümer solltest Du eine Wohngebäudeversicherung für Feuer-, Wasser- und Sturmschäden abgeschlossen haben. Vereinbare schriftlich mit dem Mieter, dass er eine Hausratversicherung und eine Haftpflichtversicherung abschließt und sie Dir bei Mietbeginn vorzeigt.



15. Mieterhöhung

Veränderte Wohnungsmärkte machen regelmäßig eine Mieterhöhung möglich. Um die Miete rechtlich korrekt zu erhöhen ziehe unbedingt einen Experten oder Rechtsanwalt zu Rate. Anderenfalls verlierst Du bei Widerruf des Mieters schnell viel Zeit und Geld.



BONUS-TIP

Halte mit Deinem Mieter einen **freundlichen Kontakt**.

Mache es Dir zur Routine, mindestens **1 x im Jahr** Deine **Immobilie persönlich zu besichtigen**, den Zustand zu checken und Dich mit Deinem Mieter auszutauschen.

Irgendwann kommt der Zeitpunkt, wo Du **Dein Eigentum verkaufen** möchtest, **Eigenbedarf anmelden** möchtest oder **größere Bauarbeiten** notwendig werden.

Spätestens dann erleichtert Dir ein **fairer zufriedener Mieter** die Abwicklung.



Ilka begleitet seit 25 Jahren Eigentümer dabei, ihre Immobilien im Wert zu steigern und erfolgreich zu verkaufen, zu vermieten oder zu verrenten.

Ihr Wissen gibt sie seit vielen Jahren an Nachwuchsmakler und interessierte Eigentümer weiter.

Ilka Vietz

www.ilkavietz.de

Telefon: 0160 / 4462098

Email: immo@ilkavietz.de