

Immobilien-Fachwissen

Checkliste

Wohnungs- Vermietung

Autor: Reinhold Pachowsky
Immobilienexperte

3.Auflage mit Aktualisierung

© Copyright 2017 dlpVerlag Nürnberg

Hinweis: Diese Checkliste gibt es auch als farbig gedrucktes Taschenbuch bei [.amazon.de](https://www.amazon.de) (Suche-Stichwort dlpverlag)

Inhaltsverzeichnis

Einleitung: Eine Kündigung geht ein

Planung

1. Welche Miete ist richtig?
2. Der Vermietungsmarkt
3. Der Mietermarkt
4. Betriebskosten, Heizkosten
5. Ihre Anzeige
6. Welches Mietvertragsformular?

Durchführung

7. Die Kündigungsbestätigung
8. Gute Vermietungsanzeigen
9. Besichtigungen der Wohnung
10. Der richtige neue Mieter
11. Den Mietvertrag ausstellen
12. Übergabe der Wohnung

Probleme

13. Schwieriger Markt
14. Modernisierung erforderlich

Doch einen Makler beauftragen?

15. Die Maklerprovision
16. Der Maklervertrag

.....

Einleitung: Eine Kündigung geht ein

Die meisten Vermietungen beginnen damit, dass eine Kündigung des bisherigen Mieters eingeht. Oder es soll eine Neubauwohnung erstmals vermietet werden. Oder die Wohnung steht schon länger leer. Jedenfalls soll eine Wohnung neu vermietet werden und diese **Checkliste** soll Ihnen dabei behilflich sein, an alles zu denken, was zu tun ist, um nichts zu vergessen, so dass die Vermietung letztlich

erfolgreich abgeschlossen werden kann.

Bevor man aber loslegt, sollte man erst einige Überlegungen anstellen.

Planung

1. Welche Miete ist richtig?

"Was kostet die Wohnung?" ist sicher die erste Frage von Mietinteressenten und auch Sie werden sich anfangs Gedanken machen, wie hoch die neue Miete sein soll oder sein könnte. Auf keinen Fall sollten Sie die neue Miete "aus dem Bauch heraus" schätzen.

Die fachlich-richtige Vorgehensweise ist folgende:

- * Zuerst die eigene kostendeckende Miete berechnen
 - * Mit der ortsüblichen Miete vergleichen
 - * Liegt Ihre Miete darunter, können Sie bis zur ortsüblichen Miete anheben
 - * Liegt Ihre Miete darüber, wird es komplizierter, Beschreibung folgt.
- Erstvermietungen von Neubauten sowie modernisierte Wohnungen sind in der Miethöhe frei.

Berechnung der kostendeckenden Miete

Die eigene kostendeckende Miete berechnen Sie folgendermaßen:

- Zins- und Tilgungszahlung an die Bank
 - Ihr damals eingesetztes Eigenkapital können Sie ebenso verzinsen, das ist zugleich auch Ihr Gewinn, üblich sind 4%.
 - Verwaltungskosten: Pauschal üblich sind ca. 310 €/jährl.
 - Instandhaltungskosten: Durchschnitt der letzten 3 Jahre (ersehen Sie aus Buchhaltung oder Abrechnung)
 - Leerstandsrisiko: Ca. 2% von obigen Kosten
- = **Kostendeckende Nettokaltmiete** = 100%
plus Betriebskosten
plus Heizkosten mit Warmwasser
(siehe nachfolgendes Kapitel 4).

Als Vermieter und als Makler sollten Sie als Erstes wissen, welche Nettokaltmiete mindestens verlangt werden muss, um kostendeckend zu sein. Darin sollte für den Vermieter für das eingesetzte Eigenkapital eine angemessene Verzinsung enthalten sein. Steuerliche Vorteile bleiben üblicherweise außer Betracht, weil diese sich ständig ändern können.

2. Der Vermietungsmarkt

Nun folgt ein Vergleich mit der ortsüblichen Miete. Diese können Sie in Erfahrung bringen durch

- einen Mietspiegel oder
- drei vergleichbare Wohnungen, z.B. im gleichen Block oder
- Gutachten eines IHK-Sachverständigen.

Der Mietspiegel ist ein Schema, er drückt nicht den aktuellen Vermietungsmarkt aus. Oft ist er ohnehin nicht auf dem aktuellen Stand, denn Märkte - wie auch die Immobilien- und Vermietungsmärkte - sind immer in Bewegung und zwar aufgrund von Angebot und Nachfrage. Die aktuelle Situation erfahren Sie mit Aufgabe einer Vermietungsanzeige.

Mit einer Vermietungsanzeige (gedruckt oder im Internet) bringen Sie Ihre Wohnung als Angebot auf den Vermietungsmarkt - und nun kommt es darauf an, wie die Situation dort gerade ist.

Gibt es nur relativ wenig Angebote, aber es herrscht eine große Nachfrage, dann haben Sie viele Interessenten. Sie könnten mehr Miete verlangen, denn nach allgemeinen marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten steigt der Preis bei geringem Angebot und großer Nachfrage.

Ist es umgekehrt, also ein großes Angebot trifft auf eine kleine Nachfrage, dann fällt der Preis. Bei Immobilien stehen dann Wohnungen leer, weil die Nachfrage fehlt.

Gehen also auf Ihre Vermietungsanzeige nur wenige Anfragen ein und die Mietinteressenten sind nach einer Besichtigung nicht an der Anmietung interessiert, dann "stimmt etwas nicht". Entweder ist die Lage und/oder der Zustand der Wohnung nicht attraktiv und/oder die

Miete ist zu hoch.

Dann sollten Sie sich die Ausstattung der Wohnung kritisch ansehen und ggf. mit der Miete nach unten gehen, siehe Kapitel "Probleme".

3. Der Mietermarkt

Ein Mietermarkt ist gegeben, wenn Mietsuchende auf ein großes Wohnungsangebot treffen. Sie haben die freie Auswahl.

Diese Situation ist zur Zeit nur in einigen wenigen ländlichen Gegenden Deutschlands gegeben. Hier kann der Interessent oft unter mehreren Angeboten auswählen, allerdings selten in der gleichen Lage.

Da diese Situation im Gesamten selten ist, kann auf weitere Ausführungen verzichtet werden. Sehen Sie später unter "Probleme" Ziff. 13/14.

4. Betriebskosten, Heizkosten

Zur Nettokaltmiete gemäß Ziffer 1. kommen nun noch die "Nebenkosten", die korrekte Bezeichnung lautet aber *Betriebskosten* und Heizkosten.

Welche Kosten Betriebskosten sind und neben der Nettokaltmiete auf den Mieter umgelegt werden dürfen, ist gesetzlich genau geregelt und zwar in der Betriebskosten-Verordnung. Die meisten Mietverträge haben diese Kosten mit einem Auszug aus diesem Gesetz als Anlage. Ein weiterer Kostenpunkt sind die Heizkosten mit Warmwasser. Es kommt hier sehr darauf an, ob es sich (nur) um die Kosten der Erwärmung des kalten Wassers auf Warmwasser handelt - was die übliche Variante ist - oder ob das Wasser als echtes warmes Wasser geliefert wird. Das ist eine Frage der Haustechnik.

In jedem Fall sollte man den Verbrauch des letztes Jahres des Vormieters als Basis für die Vorauszahlungen auch des neuen Mieters nehmen.