

IN DIESEM KAPITEL

Bei der Wohnungssuche wissen, was man will
und was man sucht

Nicht nur in den Immobilienteil schauen

Besichtigungstermin wie ein Vorstellungsgespräch angehen

Bei Mietersuche nicht auf den Zufall hoffen

Richtig inserieren

Was von Nachmieterangeboten zu halten ist

Wer die Wahl hat, hat die Qual

Kapitel 1

Tipps zur Wohnungssuche und Mietersuche ohne Makler

Manchmal kommt man von jetzt auf gleich in die Situation, sich eine neue Bleibe suchen zu müssen. Ein neuer Job in einer anderen Stadt, die Trennung vom Partner, Familienzuwachs und, und, und ... Wohl dem, der Zeit hat und warten kann, bis er seine Traumwohnung gefunden hat. Wenn es aber schnell gehen muss, gibt es ein paar Dinge, die bei der Suche nach der richtigen Wohnung äußerst nützlich sind.

Nicht nur die wichtigsten Tipps und Tricks zur Wohnungssuche sollten Sie kennen. Wichtig ist vor allen Dingen, die Balance zwischen Traumwohnung und den eigenen finanziellen Möglichkeiten zu halten. Aber selbst wenn Geld keine Rolle spielt, läuft man gerade als Ortsfremder schnell Gefahr, in der falschen Ecke zu landen. Damit das nicht passiert, gibt es ein paar Suchkriterien, die Sie Punkt für Punkt abhaken sollten. Bei guten Wohnungen sind Sie allerdings meistens nicht der einzige Interessent. Deshalb sollten Sie bei ernsthaftem Interesse den

Vermieter von Ihren Mieterqualitäten überzeugen – vom pünktlichen Erscheinen zum Besichtigungstermin bis hin zu geputzten Schuhen.

Auch Vermieter suchen – und zwar den Idealmieter. Hier gibt es ebenfalls einiges zu beachten, um die Spreu vom Weizen zu trennen. Schon das richtige Inserat kann dabei gute Dienste leisten. Und beim Vorstellungsgespräch sollte man die Blender von seriösen Interessenten unterscheiden können. Deshalb erfahren Sie im Folgenden, wie Sie als Mieter und Vermieter zueinanderfinden, damit Sie dauerhaft zueinanderpassen.

Wohnung suchen und finden – gar nicht so einfach

Damit Wohnung und Mieter perfekt zusammenpassen, gibt es ein paar Grundsätze, die ein Wohnungssuchender von Anfang an beherzigen sollte. Dann kann eigentlich nicht viel schiefgehen. Man kann zwar nicht jeden Schicksalsschlag wie etwa plötzliche Arbeitslosigkeit einkalkulieren, eine gewisse Vorausschau ist aber immer gut.

Kosten im Blick behalten

»Think big!« ist nicht immer ein guter Rat. Schon bei der Größe der Wohnung sollten Sie sich darüber im Klaren sein, dass mit der Größe auch die Betriebskosten steigen. Selbst wenn Sie noch so sparsam heizen und am Licht sparen. Die Quadratmeterzahl ist oftmals die Berechnungsgrundlage für viele Betriebskostenarten. Auf jeden Fall sollte die Wohnung zu Ihrem persönlichen Budget passen. Wer mehr als 50 Prozent seines Nettoeinkommens fürs Wohnen ausgibt, läuft schnell Gefahr, nicht mehr viel fürs Leben übrig zu haben.

Die Nebenkosten können heutzutage sehr hoch sein. Deshalb sollten Sie unbedingt zwischen Kaltmiete und Warmmiete unterscheiden. Manchmal ist auch von Brutto- oder Nettomiete die Rede. Fragen Sie nach den Betriebskosten.

Erst dann wissen Sie genau, was Sie dem Vermieter Monat für Monat zahlen müssen. Bedenken Sie auch, dass die Stromkosten noch dazukommen, weil der Stromliefervertrag meistens mit dem Versorger direkt geschlossen wird.



Wegen der Nebenkosten lohnt es sich, nach dem Energieausweis zu fragen. Alle Vermieter müssen inzwischen einen vorweisen können. Wenn sie keinen haben, droht ihnen ein Bußgeld. Wurde die Wohnung inseriert, müssen Makler und Vermieter die Angaben zum Energieverbrauch

schon in der Anzeige nennen oder spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis vorlegen.

Ein weiterer Kostenpunkt ist die Kautions, die die meisten Vermieter gleich zu Mietbeginn fordern. Die kann allein bis zu drei Monatsmieten ausmachen. Allerdings haben Sie das Recht, die Kautions in drei Raten zu zahlen. Den gesamten Betrag auf einen Schlag müssen Sie, selbst wenn der Vermieter das mit Ihnen so vereinbart, nicht zahlen. Eine derartige Vereinbarung ist unwirksam.

Auch die Einrichtung kann zur Herausforderung werden. Überlegen Sie deshalb, was Sie an (schon vorhandenem) Mobiliar unterbringen wollen oder gar müssen.



Erkundigen Sie sich anhand des örtlichen Mietspiegels der Gemeinde, wie hoch die Mieten in welchem Stadtteil sind. So erhalten Sie einen guten Überblick, insbesondere wenn Sie nicht aus der Gegend stammen. Den Mietspiegel bekommen Sie beim Wohnungsamt oder über den Internetauftritt der Gemeinde.

Der Vermieter ist aber bei der Neuvermietung nicht daran gebunden. Erst wenn er die ortsübliche Miete um zehn Prozent überschreitet, sind ihm Grenzen gesetzt. In Gebieten mit »überhitztem Wohnungsmarkt« gilt die sogenannte Mietpreisbremse. Betroffen sind inzwischen nicht nur die Metropolen und Universitätsstädte, sondern auch kleine Gemeinden im jeweiligen Speckgürtel großer Städte.

Ob sie dort gilt, wo Sie suchen, erfahren Sie ebenfalls beim örtlichen Wohnungsamt oder über den Internetauftritt der Gemeinde. Wer erst nach dem Einzug merkt, dass der Vermieter zu viel Miete verlangt, kann die überhöhte Miete zurückverlangen.

Ebenfalls ganz wichtig: Die Lage

Überprüfen Sie, was Sie für sich persönlich brauchen. Nicht immer ist die idyllische Waldrandlage für Familien mit heranwachsenden Kindern das Richtige. Und wer Ruhe sucht, sollte nicht in die lärmende Altstadt einer Studentenstadt ziehen, selbst wenn die zentrale Lage und das historische Ambiente noch so schön sind.

Gehen Sie am besten folgende Punkte checklistenartig durch:

- ✓ Entfernung zum Arbeitsplatz
- ✓ Bus- oder Bahnstationen
- ✓ Autobahnanschluss

- ✓ Parksituation
- ✓ Kindergarten
- ✓ Spielplätze
- ✓ Schulen
- ✓ Sportmöglichkeiten
- ✓ ärztliche Versorgung
- ✓ Einkaufsmöglichkeiten
- ✓ grüne Umgebung
- ✓ kulturelle Einrichtungen wie Bibliotheken oder Theater

Wie Wohnungssuchende mit Eigeninitiative fündig werden

Ein eigenes Inserat kann bei der Objektsuche ebenfalls hilfreich sein. Dabei sollten Sie sich nicht scheuen, Ihre Vorzüge anzupreisen wie etwa »Ruhiges Ehepaar mit gesichertem Einkommen ...«. Das wirkt oft Wunder. Nur falsche Angaben sollten Sie dabei nicht machen.

Nutzen Sie auch den »verdeckten Markt«. Gute Wohnungen gehen oft unter der Hand weg. Sagen Sie deshalb allen Bekannten, Verwandten, Freunden und gegebenenfalls auch den neuen Arbeitskollegen, dass Sie auf Wohnungssuche sind und was Sie suchen. Irgendwer kennt immer irgendwen, der gerade was Passendes zu vermieten hat. Nutzen Sie außerdem Netzwerke von Social Media bis hin zum Serviceclub wie den Lions Club oder Ähnliches – den eigenen oder von Freunden. Auch ein Aushang an der Pinnwand in den Supermärkten des von Ihnen bevorzugten Wohngebiets schadet nicht.

Wer sich, aus welchen Gründen auch immer, verkleinern will, kann sein Glück auch an Wohnungstauschbörsen versuchen. Das ist allerdings nicht ganz umsonst zu haben. Derartige Tauschbörsen finden Sie im Internet oder in den Gelben Seiten.



Haben Sie keine Hemmungen, auf gut Glück bei Wohnungsunternehmen, Wohnungsverwaltungen und Wohnungsgenossenschaften anzurufen. Selbst wenn es dort nicht auf Anhieb das Richtige für Sie gibt, können Sie sich vormerken lassen.

Beim Besichtigungstermin dem künftigen Vermieter die beste Seite zeigen

Kommt der erste Kontakt mit einem potenziellen Vermieter zustande, gilt es, sich als Idealmieter zu präsentieren – jedenfalls wenn Sie nach dem ersten Eindruck halbwegs an der Wohnung interessiert sind. Gehen Sie das Gespräch wie ein Vorstellungsgespräch an.



Hauen Sie beim Vorstellungsgespräch nicht zu sehr auf die Pauke, indem Sie sich als Kenner der Materie »Mietrecht« ausgeben, weil Sie zum Beispiel als Jurist damit zu tun haben. Das schreckt Vermieter eher ab.

Zumindest in Städten mit Wohnungsknappheit sind Vermieter wählerisch, weil sie es sich erlauben können. Deshalb kommt es immer häufiger vor, dass sie Mietinteressenten auf Herz und Nieren prüfen. Da ist es gut, vorbereitet zu sein, um den teils sehr neugierigen Fragen souverän begegnen zu können. Rechnen Sie damit, dass man Sie fragt,

- ✓ bei welchem Arbeitgeber Sie beschäftigt sind,
- ✓ welchen Beruf Sie ausüben,
- ✓ wie lange Sie in der Wohnung bleiben wollen,
- ✓ wie hoch Ihr Einkommen ist,
- ✓ ob Sie beim vorherigen Vermieter Mietschulden haben,
- ✓ warum Sie auf Wohnungssuche sind,
- ✓ welcher Nationalität Sie sind,
- ✓ wie Ihr Familienstand ist,
- ✓ ob Sie schwanger sind,
- ✓ ob Sie rauchen.

Lesen Sie am besten in Kapitel 3 nach, was von solchen Fragen zu halten ist, ob Sie immer wahrheitsgemäß antworten müssen, und was passiert, wenn Sie schummeln.

Stellen Sie nach dem Gespräch fest, dass Ihnen der Vermieter zu neugierig ist oder aus sonstigen Gründen die Chemie zwischen Ihnen nicht stimmt, können Sie immer noch einen Rückzieher machen.

Eigene Neugierde kann nicht schaden

Wer eine Wohnung sucht, sollte seinerseits alles fragen, was für ihn wichtig ist und was ihn interessiert. Mögen Sie es zum Beispiel ruhig, ist es gut zu wissen, ob in der Wohnung darüber eine kinderreiche Familie wohnt oder ein Berufsmusiker dort sein tägliches Übungsprogramm absolviert.

Sind Sie feierfreudig und haben gerne Gäste, sollten Sie sich nach dem Alter der Mitbewohner erkundigen. Haben Sie selbst Kinder, ist es nicht nur aus akustischen Gründen von Vorteil, wenn Sie nicht die einzigen Mieter mit Kindern im Haus sind.

Im Übrigen empfiehlt es sich, durch geschicktes Fragen herauszubekommen, wie sich der Vermieter mit seinen Mietern im Allgemeinen verträgt. Wenn Sie den Eindruck haben, dass er mit einigen Mietern über Kreuz liegt, können Sie sich darauf einstellen, dass er längerfristig auch Ihnen gegenüber nicht immer freundlich reagieren wird.

Achten Sie beim Besichtigungstermin außerdem auf folgende Punkte, die manchmal untergehen. Machen Sie sich am besten eine Checkliste zum Mitnehmen zu folgenden Punkten, soweit sie Ihnen wichtig sind.

- ✓ Öffnen Sie die Fenster und achten Sie darauf, was Sie wahrnehmen an Geräuschen, Gerüchen und so weiter.
- ✓ Schauen Sie sich die Räume gut an, um zu überprüfen, ob Ihr Mobiliar hineinpasst. Nehmen Sie am besten gleich ein Metermaß mit.
- ✓ Lassen sich große, nicht zerlegbare Möbelteile bis in die Wohnung bringen.
- ✓ Schauen Sie sich um, ob für Ihren persönlichen Bedarf genügend Steckdosen, ein Fernseh- und ein Telefonanschluss vorhanden sind.
- ✓ Klären Sie ab, wo Sie Waschmaschine und gegebenenfalls einen Trockner unterbringen können.
- ✓ Fragen Sie nach der Renovierung, ob am Anfang oder Ende der Mietzeit.
- ✓ Fragen Sie nach Garage oder Kfz-Stellplatz und gegebenenfalls nach der Möglichkeit, eine Wallbox für Elektroautos zu installieren.
- ✓ Klären Sie, ob Möbel vom Vorgänger wie zum Beispiel eine Einbauküche übernommen werden sollen.

Ansonsten gilt: Pünktliches Erscheinen ist Pflicht! Der äußere Eindruck darf nicht unterschätzt werden. Ordentliche und saubere Kleidung und eine gepflegte

Frisur gehören dazu, aber keine Übertreibungen. Vermieter sind auch nur Menschen. Geschenke wie Blumen oder Sekt sollte man bei unbekanntem Vermieter lieber sein lassen. Das erweckt den Eindruck, man hielte den Vermieter für bestechlich.

Mieter suchen und finden – gar nicht so einfach

Es gibt verschiedene Gründe, weshalb sich Vermieter ihre Mieter gern selbst aussuchen und keinen Makler beauftragen. Zum einen ist der Ruf von Wohnungsmaklern nicht der beste. Es entsteht schnell der Eindruck, dass Wohnungsmittler ihr Geld, also die Provision, zu leicht verdienen. Hauptgrund ist allerdings eher der Umstand, dass der Vermieter den Makler zahlen muss, wenn er ihn mit der Mietersuche beauftragt.

Juristen nennen das »Bestellerprinzip«: Wer den Makler bestellt, soll ihn auch bezahlen. Aber wer will schon für eine Dienstleistung zahlen, wenn es ohne geht? Außerdem verlassen sich viele Vermieter lieber bei der Mieterauswahl auf ihr Bauchgefühl. Schließlich wollen sie ihr Eigentum nicht jedermann überlassen.

Wie aber richtig vorgehen, wenn man vermeiden möchte, an Mietnomaden zu geraten? Was ist von Nachmieterangeboten des Vormieters zu halten? Oder wie geht man am besten bei der Suche nach dem Idealmieter vor? Da kann schon das richtige Inserat entscheidend sein und natürlich auch das persönliche Kennenlernen.

Vorsicht vor Mietnomaden

Wer die Zeitung aufschlägt oder Fernsehen schaut, sieht manchmal Dinge, die kaum zu glauben sind: Bilder von vermüllten Wohnungen, die sogenannte Mietnomaden hinterlassen haben. Tatsächlich gibt es sie, aber nicht so oft, wie durch die Medien vermittelt wird.

Kriminelle Mietinteressenten sind eher die Ausnahme

Viele Fernsehsendungen oder Zeitungsberichte zum Thema Mietnomaden sind gestellt oder maßlos übertrieben. Denn echte Mietnomaden sind kriminell, wie man der Definition unschwer entnehmen kann. Was sie betreiben, sind eindeutig betrügerische Machenschaften, die strafrechtlich verfolgt werden. Und so viele Verbrecher sind dann letztlich doch nicht unter dem Gros der Wohnungssuchenden! Sie bilden eher die Ausnahme. Dennoch heißt es »Aufgepasst!«. Wen es als Vermieter trifft, den trifft es hart.



Mietnomaden sind Personen, die mit der Absicht in eine Mietwohnung einziehen, keine Miete zu zahlen, und nach Aufdeckung der Zahlungsunwilligkeit weiterziehen, ohne die Mietschulden zu begleichen. Mal handelt es sich um sozial schwache Familien, die unter Umständen ohne Verschulden in diese Situation geraten sind, mal sind es zahlungsunwillige Personen, die das mieterfreundliche deutsche Recht mit erheblicher krimineller Energie missbrauchen. Sie mindern die Wohnungsmiete wegen angeblicher Mängel und bleiben dabei stets etwas weniger als zwei Monatsmieten im Rückstand, sodass eine Kündigung juristisch nicht ganz einfach ist. Häufig werden dabei vor dem Einzug dem Vermieter falsche oder unzureichende Angaben gemacht (etwa die Verschleierung des Einkommens). Da sich solche Leute nicht für die Wohnung verantwortlich fühlen und sie häufig fluchtartig bei Nacht und Nebel verlassen, sieht die Wohnung hinterher dementsprechend aus.

Typische Mietnomaden haben ein paar Tricks im Repertoire. Die werden ihnen aber nichts mehr nützen. Denn der Gesetzgeber hat dem illegalen Treiben einen Riegel vorgeschoben. Daher sollten Vermieter auf jeden Fall wissen, wie sie im Fall des Falles am effektivsten gegen Mietnomaden vorgehen können. Im Kasten »Was Vermieter gegen Mietnomaden unternehmen können« erfahren Sie, welches Instrumentarium Ihnen der Gesetzgeber im Kampf gegen Mietnomaden an die Hand gegeben hat.

Was Vermieter gegen Mietnomaden unternehmen können

Seit 2013 können Vermieter die Wohnung leichter räumen lassen. So ist der bei Mietnomaden beliebte Trick, den großen Unbekannten vorzuschieben, um die Räumung zu verhindern, ein Auslaufmodell. Man überließ die Wohnung einer anderen Person, ohne den Vermieter darüber zu informieren, geschweige denn eine Genehmigung einzuholen. Das war für den Vermieter äußerst misslich, denn bisher brauchte er einen Titel gegen alle erwachsenen Personen, die in der Wohnung lebten. Nur dann ließ sich ein Räumungsurteil praktisch umsetzen. Das ist jetzt nicht mehr erforderlich, wenn er erst in der Gerichtsverhandlung von dem großen Unbekannten erfährt.

Außerdem muss der säumige Mieter jetzt Geld hinterlegen, wenn der Vermieter eine Räumungsklage mit einer Zahlungsklage aus demselben Mietverhältnis verbindet. Dann ordnet das Gericht für die nach der Klageerhebung fällig werdenden Mietzahlungen die Hinterlegung eines bestimmten

Geldbetrags an. Zahlt der Mieter nicht, kann das Gericht die Räumung durch einstweilige Verfügung anordnen. Der Vermieter muss nicht mehr warten, bis über seine Räumungsklage entschieden wird, und sich die Mietrückstände immer mehr anhäufen.

Als Vermieter sollten Sie sich, wenn Sie sich zu dieser Art der Zwangsäumung entschließen, unbedingt von einem Fachanwalt für Mietrecht vertreten lassen, damit die richtigen Anträge beizeiten bei Gericht gestellt werden. Bei der Gelegenheit sollten Sie dem Anwalt alle Ihnen bekannten Personen nennen, die in der Wohnung leben.

Vermieter sollten versuchen, Mietnomaden und eventuell säumige Mieter schon im Vorfeld auszumustern, zum Beispiel indem sie von ihnen Bonitätsauskünfte verlangen.



Um heikle Fälle unter den Mietinteressenten herauszufiltern, ist zum Beispiel die Schufa-Eigenauskunft eine ganz gute Methode. Näheres dazu und was man sonst noch tun kann, erfahren Sie in Kapitel 3. Auch über Mietnomadendateien lassen sich besonders schlimme Exemplare dieser Spezies ausfindig machen.

Unabhängig von der Zahlungsunwilligkeit und mangelndem Ordnungssinn gibt es für Vermieter noch einige Gründe mehr, warum sie den einen Mietinteressenten einem anderen vorziehen. Das ist ihr gutes Recht. Deshalb gilt es hier, systematisch vorzugehen.

Das ist aber gar nicht so einfach, denn beim Besichtigungstermin zeigen sich die meisten Mietinteressenten von ihrer besten Seite – zumindest wenn sie den Empfehlungen aus diesem Kapitel folgen. Deshalb gilt es für Vermieter, zunächst mehrere mögliche Mieter finden, um eine Auswahl zu haben. Und dazu muss man wissen, welche Möglichkeiten infrage kommen.

Nachmietervorschlag durch den Vermieter

Auszugswillige Mieter haben oft im Freundes- und Bekanntenkreis Leute, die an der frei werdenden Wohnung interessiert sind. Da bietet es sich für den Nachmieter an, dem Vermieter die betreffende Person zusammen mit der Kündigung zu präsentieren. Ist ja auch für alle Beteiligten durchaus interessant.

Der Neue kennt die Wohnung schon, weiß also, was ihn erwartet. Außerdem übernimmt er unter Umständen Einbauten wie zum Beispiel die Küche vom Vormieter, weil beide sich untereinander schon geeinigt haben. Und der Vermieter

kann sich die aufwendige Mietersuche sparen. Das ist auch wunderbar, wenn die Chemie und der Rest stimmen. Allerdings sollten sich die Beteiligten über die rechtliche Seite der Nachmieterstellung im Klaren sein.

Oft falsche Vorstellungen über Nachmieter

Der Nachmieter tritt nicht automatisch in den bestehenden Vertrag ein, der endet mit Ablauf der Kündigungsfrist des alten Vertrags. Es muss ein neuer Mietvertrag geschlossen werden. Der Nachmieter kann zwar auch in den alten Vertrag eintreten, aber nur wenn der Vermieter damit einverstanden ist. Das wird selten vorkommen. Schließlich ist jede Neuvermietung eine willkommene Gelegenheit, die Miete anzuheben.



Auszugswillige Mieter sollten potenziellen Nachmietern nicht den Mund unnötig wässrig machen mit der bisherigen Miethöhe. Das kann zu einer falschen Erwartungshaltung beim Interessenten führen. Und Vermieter reagieren verärgert, wenn man sich in ihre Vertragsverhandlungen einmischt.

Der Vermieter muss mitspielen

Die Nachmieterregelung funktioniert nur, wenn der Vermieter mitmacht. Generell haben Mieter nur ausnahmsweise das Recht, einen Nachmieter zu stellen. Das ist zum Beispiel so, wenn der Mietvertrag eine sogenannte Ersatzmieterklausel enthält. Dann kann der Vormieter verlangen, dass der Vermieter einer vorzeitigen Vertragsaufhebung vor Ablauf der regulären Kündigungsfrist von drei Monaten zustimmt oder seine Zustimmung zum Eintritt eines Nachmieters in den bestehenden Mietvertrag erteilt. Derartige Vertragsvereinbarungen kommen aber in normalen Wohnraummietverträgen selten vor.



Über das Recht, einen Nachmieter stellen zu dürfen, um vorzeitig aus einem Mietvertrag herauszukommen, bestehen auf Mieterseite immer noch erhebliche Fehlvorstellungen. Zum Beispiel glauben viele, es genüge, drei Nachmieter zu benennen. Dass dem nicht so ist, können Sie in Kapitel 19 zum Thema Kündigung nachlesen.

Bei der Mietersuche aktiv vorgehen

Wenn sich kein vom Vormieter empfohlener Nachmieter findet oder der Vermieter sich lieber selbst um die Nachfolge kümmert, ist aktives Suchen angesagt. Die normale Kündigungsfrist für Mieter beträgt drei Monate. Das gilt auch, wenn der Vertrag schon ein bisschen älter ist und eine längere Kündigungsfrist vorsieht.



Außerdem müssen Mietinteressenten, die infrage kommen, selbst oft Kündigungsfristen einhalten, sodass ein nahtloser Übergang von Aus- und Einzug nicht immer klappt. Das führt unter Umständen zu kostspieligen Leerständen. Der Vermieter hat nicht nur Mietausfälle. Er bleibt auch auf den fixen Nebenkosten der leer stehenden Wohnung sitzen. Die darf er nicht auf die übrigen Mieter umlegen, auch wenn dies oft aus Unwissenheit geschieht.

In den meisten Fällen unerlässlich: Inserat aufgeben

Von allein findet sich selten ein Mieter, wenn es sich nicht gerade zufällig herumgesprochen hat, dass die Wohnung demnächst frei wird. Und Mieter aus dem Freundes- oder Bekanntenkreis können problematisch werden. Denn auch hier haben Vermieter keine Garantie, dass das Verhältnis immer ungetrübt sein wird. Und dann wird es besonders unangenehm, wenn man sich zum Beispiel wegen einer Mietminderung oder -erhöhung vor Gericht widersieht.

Deshalb werden Vermieter in vielen Fällen nicht umhinkommen, ein Inserat aufzugeben, mit dem sie ihre Wohnung anbieten. Wer sich das ersparen will, kann einen Makler einschalten. Lesen Sie hierzu in Kapitel 2, wie dann die Wohnungsbeziehungsweise Mietersuche abläuft.

Wer per Inserat selbst sucht, unterliegt in Sachen Energieverbrauchsangaben strengen Regeln. Sie gehören seit 2014 in jedes Inserat, seit 2015 wird ein Bußgeld fällig, wenn sie fehlen. Die Angaben ergeben sich aus dem Energieausweis, den Sie sich unbedingt beschaffen sollten. Haben Sie noch keinen, wenn Sie die Anzeige schalten, müssen Sie ihn spätestens bei der Erstbesichtigung vorlegen. Die Angaben in dem Inserat müssen wahr sein, dürfen die Wohnung aber durchaus positiv darstellen – nur nicht besser, als sie in Wirklichkeit ist. Das ist genauso wie beim Gebrauchtwagenangebot. Falsche Angaben können zur Haftung führen.



Sparen Sie nicht an der falschen Stelle. Geben Sie Ihrem Inserat eine Überschrift, die die Aufmerksamkeit Ihres Wunschkandidaten erregt. Sprechen Sie ihn gezielt an, um eine gewisse Vorauswahl zu erreichen. Eine hochpreisige Wohnung in Bestlage einer Großstadt lässt sich als »luxuriöse Wohnung in Promilage« anpreisen, eine Wohnung in einem sanierten Altstadtteil eher als »Wohnen im Szeneviertel«.

Meist inserieren Vermieter in der Lokalpresse. Wer diesen Weg geht, sollte nicht nur zum Wochenende, sondern zweimal in der Woche inserieren. Dann ist die Ausbeute größer, was zumindest in Gegenden mit Wohnungsüberschuss unverzichtbar ist. Auch die vielen örtlichen Anzeigenblätter werden von Mietinteressenten durchgesehen. Hier sind die Inserate außerdem oft günstiger. Immer

beliebter sind zudem Internetplattformen wie Immoscout, Wohnungsbörse oder Ähnliche, die privaten Vermietern kostenloses Inserieren ermöglichen.



Wenn Ihnen die Inspiration für eine attraktiv formulierte Anzeige fehlt, hilft vorab ein Blick in den Immobilienteil der infrage kommenden Blätter oder in die einschlägigen Internetportale. Hier finden Sie originelle Anzeigen und pfiffige, aber auch absolut nichtssagende Inserate.

Auf jeden Fall sollte das Inserat unabhängig von seiner Originalität bestimmte Informationen enthalten, um von Anfang an bei den Wohnungssuchenden die Spreu von Weizen zu trennen. Dazu zählen:

- ✓ Lage der Wohnung
- ✓ Größe der Wohnung
- ✓ Anzahl der Zimmer
- ✓ Höhe der Miete
- ✓ Nebenkostenvorauszahlung
- ✓ Höhe der Kaution
- ✓ möglicher Mietbeginn
- ✓ Übernahmen von Einbauten
- ✓ Zustand der Wohnung beziehungsweise Renovierungsbedürftigkeit
- ✓ besondere Vorteile wie etwa Kfz-Stellplatz oder Fahrstuhl

Bloß nicht die Bude einrennen lassen

Je nachdem, wo das zu vermietende Objekt liegt, ist das Interesse groß. In diesem Fall müssen Sie als Vermieter damit rechnen, dass Ihnen die Bude eingerannt wird. Deshalb bietet es sich in vielen Fällen an, von vornherein »Sammeltermine« zu machen, an denen Sie mit mehreren Interessenten gleichzeitig durch die Wohnung gehen beziehungsweise im zeitlichen Abstand von jeweils 15 Minuten. Dennoch sollten Sie vermeiden, dass Karawanen durch die Wohnung ziehen. Das ist dem Nachmieter nicht zumutbar.

Dulden muss er es aber, dass Mietinteressenten die Wohnung bis ins letzte Eck besichtigen. Zu diesem Zweck haben der Vermieter beziehungsweise Makler und

der Interessent ein Betretungsrecht. Ein Mieter, der sich hier querstellt, läuft Gefahr sich schadensersatzpflichtig zu machen, wenn etwa die Wohnung später als geplant vermietet werden kann. Fotos dürfen bei der Gelegenheit aber ohne Zustimmung des Nachmieters nicht gemacht werden.

Selbst wenn die Nachfrage nicht riesig ist, sollten Vermieter nicht gleich aus Bequemlichkeit den Erstbesten nehmen. Besser ist es, zunächst eine Vorauswahl zu treffen. Mehr als zwei bis drei Kandidaten pro Termin sollten aber nicht eingeladen werden, es sei denn, die Wohnung steht leer. Dann braucht der Vermieter jedenfalls nicht mit dem Widerstand eines genervten Nachmieters zu rechnen.

Außerdem ist ein persönliches Kennenlernen leichter möglich, wenn das erste Treffen etwas individueller gestaltet wird. Für so ein erstes Gespräch zwischen den künftigen Vertragsparteien sollte man sich Zeit nehmen. Zwischen Tür und Angel lassen sich »gute« Mietinteressenten auch nicht gern abfertigen.

Unterscheiden Sie zwischen dem ersten Eindruck binnen weniger Sekunden und dem zweiten Eindruck nach dem Kennenlerngespräch. Ist der erste Eindruck negativ, sollten Sie nicht gleich »Nein« sagen. Ist der zweite auch negativ, sollten Sie lieber einen anderen Mieter suchen. Ein gesundes Bauchgefühl täuscht selten.

