

## Warum Eigentümer bei der Vermietung kein Risiko eingehen sollten

# Professionelle Vermietung oder Spiel mit dem Zufall?

Bei der Vermietung Ihres Wohneigentums an Dritte möchten Eigentümer heute mehr denn je auf Sicherheit gehen. So verwundert es nicht, dass viele von ihnen die Vermietung als Herzensangelegenheit betrachten, die sie gern in die eigenen Hände nehmen. Der perfekte Mieter ist solvent, zahlt pünktlich seine Miete, geht pfleglich mit der Mietsache um und verbleibt bestenfalls mehrere Jahre in seinem angemieteten Domizil.

Soweit die Idealvorstellung – doch wer kennt sie nicht, die zahlreichen Geschichten und Dokumentationen über Mietnomaden, Messies und Wohneigentum, welches nach Auszug des Mieters einer Müllhalde oder durch Verwüstung und Zerstörung eher einem Schlachtfeld als einer Immobilie gleicht? Vermieter fragen sich oft, wie kann ich ein solches Szenario möglichst verhindern, welche Möglichkeiten gibt es den passenden Mieter für mein Eigentum zu finden? Wer sich heute mit dem Thema Vermietung beschäftigt braucht nicht nur fundiertes Fachwissen über den jeweiligen Immobilienmarkt sondern auch Kenntnisse der aktuellen Mietrechtsprechung und Mietvertragsgestaltung. Vermietung von Wohneigentum ist ein Fachgebiet, welches in die Hände eines Immobilienprofis mit entsprechender Aus- und Weiterbildung gehört und folgende Dienstleistungen beinhalten kann:

- Marktanalyse und Mietpreisfindung
- Festlegung des individuellen Mieterprofils (Anzahl der Personen, Haustiere etc.)
- Erstellung eines aussagekräftigen Exposés mit Bildern und Grundriss
- Filterung der Mietinteressenten gemäß Profilvergabe
- Besichtigung des Wohneigentums mit Interessenten
- Einholung von Selbstauskunft und Bonitätsprüfung
- Vorbereitung des Mietvertrags auf dem Stand der neuesten Rechtsprechung
- Mietvertragsbesprechung und Unterzeichnung
- Übergabe der Mietsache
- Erstellen eines Übergabeprotokolls

Diese Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit sondern verhilft Vermietern zu einem kurzen Überblick, was ein Immobilienprofi auf der Suche nach dem passenden Mieter leisten kann. In der Praxis zeigt sich immer wieder, dass Vermieter keine Übergabeprotokolle erstellen. Verursacht der Mieter während der Mietdauer Schäden am Eigentum bleibt ein Vermieter oftmals auf diesen Kosten sitzen. Ohne Protokoll über den mängelfreien Zustand kann der Vermieter später kaum einen Beweis erbringen. Der Vermietungsprofi dokumentiert bei Übergabe den Zustand der Immobilie detailliert, auftretende Beanstandungen oder Mängel werden bei Bedarf festgehalten und in Absprache mit dem Mieter behoben. Außerdem werden die aktuellen Zählerstände notiert, damit die An- und Abmeldung bei den Versorgungsträgern reibungslos verläuft. Bei der privaten Vermietung wird auch die Thematik der Kautionsleistung oftmals vernachlässigt. Kautionszahlungen egal ob als Geldsumme oder Bankbürgschaft dienen der Sicherung aller Ansprüche des Vermieters, die sich aus dem Mietvertrag ergeben. So kann die Kaution zum Beispiel für die Begleichung von entstandenen Mietschulden in Anspruch genommen werden.



Ihr Spezialist für  
Wohnimmobilien

Auch Fragen zur Möglichkeit von Mietpreisanpassungen stehen für viele Vermieter im Fokus. Hier gilt es bereits vor Mietvertragsabschluss eine Entscheidung zu treffen, ob man direkt eine Staffelmiete vereinbart oder andere Mieterhöhungsmöglichkeiten in Betracht zieht. Die aufgezeigten Beispiele und Themenkomplexe zeigen nur einen kleinen Ausschnitt der Vielfältigkeit, die das Thema Vermietung mit sich bringt. Möchte man als Vermieter die Risiken minimieren, ist die Beauftragung eines Immobilienfachmanns mit der entsprechenden Erfahrung im Vermietungsgeschäft nahezu unerlässlich zumal sie für den Vermieter in der Regel kostenfrei ist.

### Inh. Franz Lanzendörfer

- › 1993 eigene Immobilienfirma in Bad Godesberg
- › 1994 Immobilienwirt, Dipl.-VWA
- › 1997 Studium an der Deutschen Immobilien Akademie (DIA) an der Universität Freiburg.
- › 1999 Diplom-Sachverständiger (DIA) mit eigenem Sachverständigen-Büro
- › 2004 Mitglied im IVD (davor RDM)
- › 2011 Erster Bonner Makler zertifiziert nach EU Norm DIN EN 15733



LANZENDÖRFER  
IMMOBILIEN

Rheinallee 74 • 53173 Bonn  
Telefon: 02 28 - 36 52 52  
Telefax: 02 28 - 36 52 54

info@lanzendoerfer-immobilien.de  
www.lanzendoerfer-immobilien.de