



5 Fehler

die Sie als privater Vermieter
unbedingt vermeiden müssen



Harald Leissl

INHALTSVERZEICHNIS

1. Mietpreisbremse nicht beachten.....3
2. An Freunde oder Verwandte vermieten.....5
3. Unvollständige Übergabe-/Übernahmeprotokolle.....7
4. Unregelmäßige Mietzahlungen nicht sofort anmahnen9
5. Fehlende Präsenz 11

ÜBER DEN AUTOR:



HARALD LEISSL

Fachwirt Finanzberatung

Geprüfter Genossenschaftsberater (RBGP e.V.)

Seit 1979 selbstständig im Immobilienbereich tätig. Praktische Erfahrungen im den Bereichen Projektentwicklung, Beratung Immobilienanleger, Vermietung und Verwaltung eigener und fremder Immobilien.

2016 Initiator und Mitbegründer der dvgeno Deutsche Vermietergenossenschaft eG.

Aufsichtsratsvorsitzender dvgeno Deutsche Vermietergenossenschaft eG seit 2016 und zuständig für die Beratung privater Vermieter.

2019 - 2021 Ausbildung zum geprüften Genossenschaftsberater beim RBGP e.V. Seit 2019 Gründungsberatung und Betreuung für Familiengenossenschaften.



Warum Sie die Mietpreisbremse unbedingt beachten sollten!



Die Mietpreisbremse ist eine gesetzliche Regelung, die seit 2015 in vielen deutschen Städten und Gemeinden gilt. Sie soll verhindern, dass die Mieten bei Neuvermietungen oder Wiedervermietungen zu stark steigen und damit den Wohnungsmarkt entlasten. Die Mietpreisbremse besagt, dass die Miete bei einer Neuvermietung höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in der Regel durch einen Mietspiegel ermittelt, der die durchschnittlichen Mieten für vergleichbare Wohnungen in einer bestimmten Lage angibt.

Als privater Vermieter sollten Sie die Mietpreisbremse unbedingt beachten, denn wenn Sie sich nicht daran halten, können sie sich strafbar machen und hohe Nachzahlungen oder Schadensersatzforderungen riskieren. Wenn ein Mieter feststellt, dass die Miete zu hoch ist, kann er eine Rüge aussprechen und verlangen, dass die Miete auf das zulässige Niveau gesenkt wird. Außerdem kann er die zu viel gezahlte Miete zurückfordern. Wenn Sie als Vermieter die Mietpreisbremse vorsätzlich oder fahrlässig missachten, können Sie sogar mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 Euro belegt werden.

Die Mietpreisbremse gilt jedoch nicht für alle Wohnungen und nicht in allen Gebieten. Es gibt einige Ausnahmen, bei denen Sie als Vermie-



Mietpreisbremse
nicht beachten

ter eine höhere Miete verlangen dürfen. Zum Beispiel gilt die Mietpreisbremse nicht für Neubauten oder umfassend modernisierte Wohnungen. Auch wenn die Vormiete schon höher war als die ortsübliche Vergleichsmiete, dürfen Sie diese beibehalten oder anpassen. Zudem können die Bundesländer selbst entscheiden, in welchen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Mietpreisbremse gelten soll. Daher sollten Sie sich immer über die aktuelle Rechtslage in Ihrer Region informieren, bevor Sie eine Wohnung vermieten.

Die Mietpreisbremse ist eine wichtige Maßnahme, um den Wohnungsmarkt fairer und sozialer zu gestalten. Als privater Vermieter sollten Sie sich an die gesetzlichen Vorgaben halten und Ihre Mieter nicht über Gebühr belasten. Damit tragen Sie nicht nur zu einem guten Verhältnis zu Ihrem Mieter bei, sondern auch zu einer lebenswerteren Stadt für alle.

AN FREUNDE ODER VERWANDTE VERMIETEN

Warum Sie nicht an Freunde oder Verwandte vermieten sollten!

2

Es mag verlockend sein, seine Immobilie an Freunde oder Verwandte zu vermieten, um ihnen einen Gefallen zu tun oder Geld zu sparen. Doch diese Entscheidung kann sich als problematisch erweisen, wenn es zu Konflikten oder Missverständnissen kommt. Hier einige Gründe, warum Sie Ihre Immobilie nicht an Freunde oder Verwandte vermieten sollten.

1.

Es kann die Beziehung belasten. Wenn man an Freunde oder Verwandte vermietet, mischt man Geschäftliches mit Privatem. Das kann zu Spannungen führen, wenn es um Mietzahlungen, Nebenkosten, Reparaturen oder andere Vertragsbedingungen geht. Man möchte vielleicht nicht zu streng sein, um die Beziehung nicht zu gefährden, aber man möchte auch nicht ausgenutzt werden. Umgekehrt kann der Mieter sich benachteiligt fühlen, wenn er denkt, dass Sie ihm keine fairen Konditionen bieten oder ihm zu viel in die Wohnung hineinreden. Solche Situationen können zu Streitigkeiten oder sogar zum Bruch der Beziehung führen.

2.

Wenn man seine Immobilie an Freunde oder Verwandte vermietet, muss man trotzdem einen schriftlichen Mietvertrag abschließen, der



An Freunde oder Verwandte vermieten

alle wichtigen Punkte regelt. Das schützt beide Parteien vor möglichen Konflikten oder Ansprüchen. Wenn man jedoch keinen Mietvertrag hat oder einen mündlichen Vertrag schließt, kann das zu rechtlichen Problemen führen. Zum Beispiel können Sie Schwierigkeiten haben, den Mieter aus der Wohnung zu bekommen, wenn dieser die Miete nicht zahlt oder die Wohnung beschädigt. Oder der Mieter kann Sie verklagen, wenn Sie die Kautions nicht zurückzahlen oder die Wohnung nicht Instand halten.

3.

Es kann steuerliche Nachteile haben. Wenn Sie Ihre Immobilie an Freunde oder Verwandte vermieten, sind Mieteinnahmen trotzdem zu versteuern. Das gilt auch, wenn man die Miete unter dem Marktpreis ansetzt oder gar keine Miete verlangt. In diesem Fall muss man den Unterschied zwischen dem Marktpreis und der tatsächlichen Miete als Schenkung versteuern. Das kann zu einer höheren Steuerlast führen. Außerdem kann man möglicherweise weniger Werbungskosten absetzen, wenn man die Immobilie unter dem Marktpreis vermietet.

Fazit:

Es ist besser ist, seine Immobilie nicht an Freunde oder Verwandte zu vermieten, um sich und ihnen mögliche Probleme zu ersparen. Es gibt genug andere Möglichkeiten, seine Immobilie gewinnbringend zu vermieten oder seinen Lieben zu helfen.

UNVOLLSTÄNDIGE ÜBERGABE- /ÜBERNAHMEPROTOKOLLE

Warum ich als privater Vermieter auf vollständige Übernahme- und Übergabeprotokolle achten muss

3

Als privater Vermieter möchte ich natürlich, dass meine Mieter meine Wohnung in einem guten Zustand hinterlassen und dass ich keine bösen Überraschungen erlebe, wenn ich die Wohnung wieder übernehme. Deshalb ist es für mich sehr wichtig, bei jedem Ein- und Auszug ein vollständiges Übernahme- und Übergabeprotokoll zu erstellen.

Ein Übernahme- und Übergabeprotokoll ist ein Dokument, in dem der Zustand der Wohnung bei der Übergabe an den Mieter oder bei der Rückgabe an den Vermieter schriftlich festgehalten wird. Es dient als Beweismittel für eventuelle Mängel oder Schäden, die während der Mietzeit entstanden sind oder schon vorher vorhanden waren.

Ein solches Protokoll sollte möglichst genau und detailliert sein und alle Räume, Einrichtungsgegenstände, Zählerstände und Schlüssel umfassen. Außerdem sollte es von beiden Parteien unterschrieben werden. Wenn möglich, sollten auch Fotos gemacht werden, um den Zustand der Wohnung zu dokumentieren.

Ein vollständiges Übernahme- und Übergabeprotokoll hat für mich als Vermieter mehrere Vorteile:

Unvollständige Übergabe-/Übernahmeprotokolle

- Es schützt mich vor unberechtigten Forderungen des Mieters, wenn dieser behauptet, die Wohnung sei in einem schlechteren Zustand übergeben worden als bei seinem Einzug.
- Es ermöglicht mir, Schadensersatz vom Mieter zu verlangen, wenn dieser die Wohnung beschädigt oder verschmutzt hat oder die vereinbarten Renovierungsarbeiten nicht durchgeführt hat.
- Es erleichtert mir die Abrechnung der Nebenkosten, da ich die genauen Zählerstände kenne.
- Es vermeidet Streitigkeiten und Rechtsstreitigkeiten mit dem Mieter, da beide Parteien den Zustand der Wohnung schriftlich bestätigt haben.

Daher achte ich als privater Vermieter immer darauf, bei jeder Wohnungsübergabe ein vollständiges Übernahme- und Übergabeprotokoll zu erstellen. Das spart mir Zeit, Geld und Nerven. Wenn Sie mehr darüber erfahren möchten, wie Sie ein solches Protokoll erstellen können, wenden Sie sich einfach an die dvgeno Deutsche Vermieter-genossenschaft eG (www.dvgeno.de).

UNREGELMÄßIGE MIETZAHLUNGEN

NICHT SOFORT ANMAHNEN

Warum Sie unregelmäßige oder unvollständige Mietzahlungen sofort anmahnen müssen



Als Vermieter möchte man ein gutes Verhältnis zu seinen Mietern haben. Man ist vielleicht bereit, mal ein Auge zuzudrücken, wenn die Miete mal etwas verspätet oder unvollständig eingeht. Doch das kann sich schnell als Fehler erweisen.

Unregelmäßige oder unvollständige Mietzahlungen sind nicht nur ärgerlich, sondern auch rechtlich problematisch. Sie stellen einen Verstoß gegen den Mietvertrag dar und können im schlimmsten Fall zu einer fristlosen Kündigung führen. Zuvor müssen Sie dem Mieter eine Mahnung schicken, in der er ihn zur Zahlung der ausstehenden Miete auffordert. Das ist nicht nur eine Formalität, sondern auch eine Voraussetzung für weitere rechtliche Schritte.

Eine Mahnung hat mehrere Vorteile für Sie als Vermieter:

- Sie dokumentiert den Zahlungsverzug und kann als Beweis dienen, falls es zu einem Rechtsstreit kommt.
- Sie setzt den Mieter unter Druck, die Miete zu zahlen oder sich mit Ihnen in Verbindung zu setzen, um eine Lösung zu finden.
- Sie ermöglicht Ihnen, Verzugszinsen und Mahngebühren zu verlangen, die Ihren finanziellen Schaden mindern können.



Unregelmäßige Mietzahlungen nicht sofort anmahnen

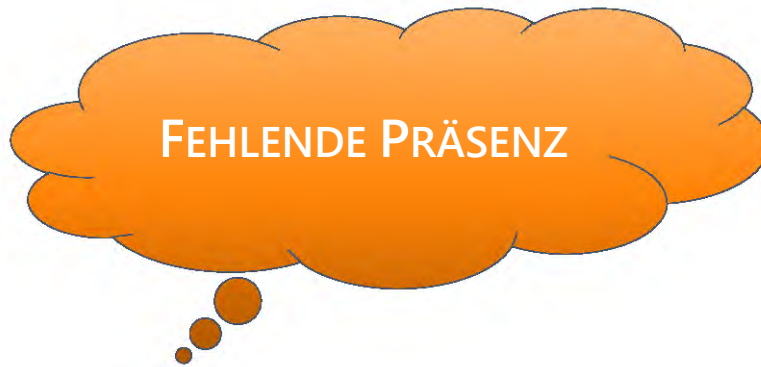
- Sie eröffnet Ihnen die Möglichkeit, bei weiterem Zahlungsverzug eine Kündigung auszusprechen oder eine Räumungsklage zu erheben.

Eine Mahnung sollte immer schriftlich erfolgen und folgende Angaben enthalten:

- Die Höhe der ausstehenden Miete und gegebenenfalls der Nebenkosten
- Die Frist, bis wann die Miete gezahlt werden muss
- Die Androhung von rechtlichen Konsequenzen bei Nichtzahlung
- Ihre Unterschrift oder Ihres Bevollmächtigten

Eine Mahnung sollte möglichst zeitnah nach dem Fälligkeitstermin der Miete verschickt werden. Je länger Sie warten, desto schwieriger wird es, Ihre Ansprüche durchzusetzen. Außerdem signalisieren Sie dem Mieter damit, dass Sie es mit der Zahlung nicht so ernst nehmen.

Natürlich kann es immer mal vorkommen, dass ein Mieter aus einem triftigen Grund die Miete nicht rechtzeitig zahlen kann. In solchen Fällen sollten Sie sich kulant zeigen und mit dem Mieter eine individuelle Vereinbarung treffen. Doch wenn die Mietzahlungen regelmäßig oder dauerhaft ausbleiben oder unvollständig sind, sollten Sie keine Gnade walten lassen und Ihre Rechte wahren. Denn sonst riskieren Sie nicht nur finanzielle Einbußen, sondern auch den Verlust Ihrer Immobilie.



Warum fehlende Präsenz beim Mieter für private Vermieter nachteilig ist

Präsenz beim Mieter bedeutet nicht, dass Sie ständig bei Ihrem Mieter vorbeischaun oder ihn mit Anrufen oder Nachrichten belästigen. Das wäre nicht nur unprofessionell, sondern auch rechtlich bedenklich. Präsenz beim Mieter bedeutet vielmehr, dass Sie als Vermieter erreichbar sind, wenn es Probleme oder Fragen gibt, dass Sie regelmäßig die Wohnung inspizieren und Instand halten und dass Sie ein offenes Ohr für die Anliegen Ihres Mieters haben.

Präsenz beim Mieter ist aus mehreren Gründen wichtig:

Sie signalisieren Ihrem Mieter, dass Sie sich um die Wohnung kümmern und dass Sie ein verantwortungsvoller Vermieter sind. Das schafft Vertrauen und Respekt und kann zu einer langfristigen und harmonischen Mietbeziehung führen.

Sie vermeiden mögliche Konflikte oder Missverständnisse, indem Sie frühzeitig auf Probleme oder Beschwerden reagieren und diese klären. Das spart Ihnen Zeit, Geld und Nerven und kann Ihnen einen guten Ruf als Vermieter verschaffen.

Sie schützen Ihre Investition, indem Sie regelmäßig den Zustand der Wohnung überprüfen und notwendige Reparaturen oder Modernisierungen durchführen. Das erhöht den Wert Ihrer Immobilie und verhindert größere Schäden oder Mängel.



Fehlende Präsenz

Sie erhöhen Ihre Chancen, einen guten Mieter zu finden oder zu behalten, indem Sie ihm zeigen, dass Sie seine Bedürfnisse ernst nehmen und ihm entgegenkommen. Das kann Ihnen einen Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Vermietern verschaffen und Ihnen eine höhere Miete oder eine geringere Fluktuation ermöglichen.

Wie können Sie Ihre Präsenz beim Mieter verbessern?

Es gibt einige einfache Maßnahmen, die Sie ergreifen können, um Ihre Präsenz beim Mieter zu verbessern:

Geben Sie Ihrem Mieter Ihre Kontaktdaten und teilen Sie ihm mit, wie und wann Sie am besten erreichbar sind. Seien Sie freundlich und höflich in der Kommunikation und antworten Sie zeitnah auf Anfragen oder Beschwerden.

Vereinbaren Sie mit Ihrem Mieter feste Termine für die Wohnungsbesichtigung und halten Sie sich daran. Informieren Sie Ihren Mieter rechtzeitig über eventuelle Änderungen oder Absagen. Halten Sie sich an die gesetzlichen Vorgaben für die Ankündigung und Durchführung von Besichtigungen.

Führen Sie regelmäßig eine gründliche Inspektion der Wohnung durch und dokumentieren Sie den Zustand der Wohnung mit Fotos oder Protokollen. Achten Sie auf mögliche Schäden oder Mängel und beheben Sie diese umgehend oder beauftragen Sie einen Fachmann dafür.



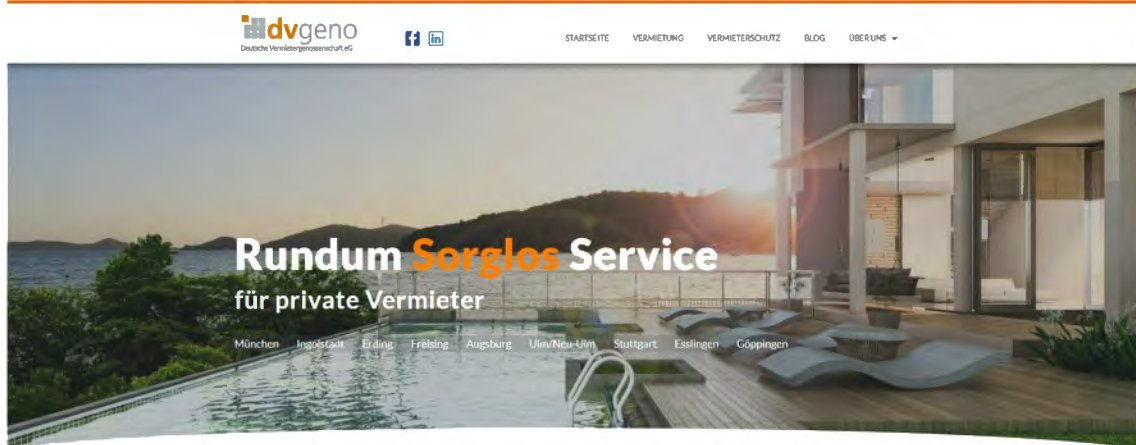
Fehlende Präsenz

Fragen Sie Ihren Mieter nach seiner Zufriedenheit mit der Wohnung und nach seinen Wünschen oder Anregungen für Verbesserungen. Nehmen Sie sein Feedback ernst und setzen Sie es um, wenn es möglich und sinnvoll ist. Loben Sie Ihren Mieter für seine gute Pflege der Wohnung oder für seine pünktliche Mietzahlung.

Fazit

Als privater Vermieter haben Sie viele Vorteile gegenüber großen Immobilienfirmen oder Wohnungsbaugenossenschaften. Doch diese Vorteile können sich auch schnell in Nachteile verwandeln, wenn Sie es versäumen, eine angemessene Präsenz beim Mieter zu zeigen. Präsenz beim Mieter bedeutet nicht, dass Sie ständig

Besuchen Sie unsere Website www.dvgeno.de



Unsere Leistungspakete

VermieterService Basispaket	VermieterService+ Erweiterungspaket	VermieterSchutz Sicherheitspaket
Beinhaltet	Je nach Ihrem Bedarf	Mietzahlung garantiert
<ul style="list-style-type: none">alle Vermietungenalle Nebenkostenabrechnungeninflationsgeschützte Miete	<ul style="list-style-type: none">technische Unterstützungkaufmännische Unterstützungrechtliche Unterstützung	<ul style="list-style-type: none">MietausfallsicherungRechtsschutzLeerstandsabsicherung
inkl. Beitrag 3% der Kaltmiete	keine Grundgebühr Honorar leistungsabhängig keine Vertragslaufzeit täglich kündbar	inkl. Beitrag 6,8% der Kaltmiete
Klicken für mehr...	Klicken für mehr...	Klicken für mehr...

IMPRESSUM/HERAUSGEBER:

 Deutsche Vermietergenossenschaft eG

Fürstenrieder Straße 279a
81377 München

Vorstand: Thomas Schafflik, Philipp Haug
Aufsichtsrat: Harald Leissl (Vorsitzender)

GenR München 2666