



## NEUVERMIETUNG

# Worauf muss ich als Vermieter achten?

Nützliche Tipps von Rechtsanwalt Nikolaus Jung, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Haus & Grund Frankfurt am Main

- Mietrecht ist dynamisch und ständig Veränderungen unterworfen. Deshalb sollte es selbstverständlich sein, dass nur ein **aktueller Mietvertrag** verwendet wird. Vorsicht bei Zusatzvereinbarungen: Hier sollte fachkundiger Rat in Anspruch genommen werden, um unwirksame Klauseln zu vermeiden.
- Der in Aussicht genommene Mieter muss solvent sein. Deshalb empfiehlt sich unbedingt eine **Bonitätsprüfung**.
- Natürlich besteht keine Verpflichtung eines Mieters, eine **Selbstauskunft** zu erteilen. Allerdings kann die Weigerung einen sachlichen Grund für die Ablehnung des Mietinteressenten darstellen. Dabei sind all diejenigen Fragen erlaubt, an denen der Vermieter ein berechtigtes Interesse hat.
- Der **Gehaltsnachweis** des Arbeitgebers des potenziellen Mietinteressenten ist jedenfalls unerlässlich.
- bei einem eventuellen Forderungsausfall mit Hilfe der Daten des Personalausweises die Forderungen geltend zu machen und gegebenenfalls auch zu vollstrecken.
- Die Mietsicherheit ist im Wohnraummietrecht auf das Dreifache der Nettokaltmiete begrenzt. Sie kann seitens des Mieters in drei aufeinanderfolgenden Raten gezahlt werden. Zu empfehlen ist eine **Barkaution**. Diese muss getrennt vom Vermögen des Vermieters, zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz, angelegt werden.
- Die **Wohnungsschlüssel** werden erst nach Unterzeichnung des Wohnungsmietvertrages und Zahlung der ersten Miete und der ersten Rate der Kaution Zug um Zug übergeben.
- Auch bei einer **Neuvermietung** kann der Vermieter mittelbar an die „ortsübliche Vergleichsmiete“, die sich z. B. aus dem qualifizierten Frankfurter Mietspiegel ergeben kann, gebunden sein. Hier
- genommen werden, um etwa Ausnahmen von der Mietpreislösung zu prüfen.
- Zu Beginn des Mietvertragsverhältnisses ist es unbedingt empfehlenswert, den **Zustand des Mietobjektes** ausführlich zu **protokollieren**. Dieses Protokoll schafft erhebliche Rechtssicherheit, weil damit die Beweislast hinsichtlich etwaiger Schäden während der Mietvertragsdauer eindeutig geregelt ist. Das Protokoll sollte demnach auch von beiden Seiten unterzeichnet werden.
- Vermietung ist Vertrauenssache. Trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, lässt sich manchmal ein Rechtsstreit nicht vermeiden. Hier kann in Erwägung gezogen werden, eine **Rechtsschutzversicherung** abzuschließen, um ein etwaiges Prozessrisiko zu verringern.
- In jedem Fall sollte **fachkundiger Rat** möglichst proaktiv eingeholt werden. Dies schafft für beide Seiten Rechtssicherheit, damit das Mietvertragsverhältnis für beide Seiten zufrieden-