

Grundlagen für die Vermietung einer Wohnung

Viele Eigentümer einer Eigentumswohnung spielen gerade in der heutigen Zeit mit dem Gedanken Ihre Wohnung zu vermieten. In der Praxis zeigt sich aber, dass dabei viele Punkte des Mietvertrages genau definiert und auch einige mietrechtliche Aspekte berücksichtigt werden müssen.

Heute möchten wir mit Marc Manser über diese Rahmenbedingungen sprechen.

Marc Manser, wie muss ich denn grundsätzlich bei der Vermietung einer Wohnung vorgehen?

Hallo André. Wie du bereits angesprochen hast, gibt es bei der Vermietung einer Wohnung einiges zu beachten, woran man anfangs meist gar noch nicht denkt. Es gibt immer mehr Privatpersonen, welche Ihre Wohnungen vermieten. Gerade im derzeitigen Zinsumfeld wählen viele eine Eigentumswohnung als alternatives Anlageobjekt zu Obligationen oder Aktien. Es gibt im Internet viele Instrumente, welche bei der Vermietung einer Wohnung helfen. Daher vermieten auch viele Eigentümer Ihre Eigentumswohnung selber. In der Praxis zeigt sich jedoch oft, dass die Verträge, welche ohne professionelle Hilfe erstellt worden sind, zu erhebliche Streitigkeiten führen können, welche letztendlich meist in finanziellen Schäden für die Eigentümer enden. Daher lohnt es sich genügend Zeit in die Vermietung, die Ausarbeitung des Mietvertrages zu investieren und dabei evtl. auch mit einer professionellen Immobilienverwaltung zusammen zu arbeiten.

In einem ersten Schritt muss ich mir als Eigentümer einer Wohnung überlegen, welche Objekte zum Mietobjekte dazu gehören. Hat die Wohnung einen Keller-/Estrichabteil, welche Aussenparkplätze, Einstellplätze oder Garagen möchte ich mitvermieten. Muss der Mieter für z.B. einen Einstellplatz noch separat einen Mietzins bezahlen oder ist dieser in einem Gesamtmietzins inbegriffen.

Da gibt es ja bereits einiges, was sich ein Eigentümer im Vorfeld überlegen muss. Woher weiss ich denn als Eigentümer welchen Mietzins ich für die Vermietung verlangen kann?

Das ist im ersten Moment einer der zentralsten Punkte. Zum einen ist es für einen privaten Eigentümer oft schwierig einen Anhaltspunkt zu haben, wieviel Miete er für seine Wohnung/seine Nebenobjekte verlangen kann. Zudem ist die Festlegung des Anfangsmietzinses sehr wichtig. Gewisse Kantone kennen bereits ein Formular zur Mitteilung des vorhergehenden Mietzinses. Mit diesem werden nachträgliche Anpassungen des Mietzinses erschwert.

Ich empfehle den Eigentümer jeweils zuerst einmal detailliert sämtliche Kosten, welche im Zusammenhang mit der Wohnung anfallen, zu notieren. Die wichtigsten Faktoren dabei sind die Hypothekarkosten und sämtliche Nebenkosten, welche anfallen. Danach muss der Markt analysiert werden. Wieviel Mietzins wird für ähnliche Objekte in der gleichen Region verlangt und sind diese auch vermietet worden oder sind diese schon länger ausgeschrieben. Eine professionelle Liegenschaftsverwaltung kann dabei sicher helfen, da diese den Markt laufend beobachtet.

Du hast die Nebenkosten einer Wohnung angesprochen. Da gibt es ja glaube ich noch verschiedene Möglichkeiten, diese abzurechnen?

Das ist korrekt. Das ist ein weiterer Faktor, welcher bei der Mietzinsfestlegung definiert werden muss. Werden die Nebenkosten sogenannt akonto (wird jeweils einmal im Jahr eine Abrechnung erstellt) oder pauschal (keine Abrechnung, mit dem Mietzins sind die Kosten abgegolten) abgerechnet. Zudem ist es wichtig, dass im Mietvertrag sämtliche Nebenkosten, welche abgerechnet werden, detailliert aufgeführt werden. Ansonsten dürfen diese nicht verrechnet werden und dies kann irgendwann, auch noch über viele Jahre zurück, zu Rückforderungen vom Mieter führen.

Pause

Vor der Pause habe ich mit Marc Manser über die Grundlagen für die Vermietung einer Eigentumswohnung gesprochen und darüber was man sich dabei als Eigentümer alles für Gedanken machen sollte.

Wie suche ich denn nun am besten einen Mieter für meine Wohnung?

Dies hat sich in den vergangenen Jahren, unter anderem mit den neuen digitalen Möglichkeiten, stark verändert. Noch vor 10 Jahren wurden die meisten Wohnungen über Zeitungsinserate ausgeschrieben. Heute ist dies nur noch selten der Fall.

Die meisten Wohnungen werden heute über die marktführenden Immobilienportale im Internet ausgeschrieben. Der Vorteil dabei liegt darin, dass man viel selektiver potentielle Mieter ansprechen kann. Auf diesen Portalen können detaillierte Suchkriterien (Lage, Grösse der Wohnung, Mietzins) festgelegt werden. Auch die sozialen Medien bieten neue, interessante und kostengünstige Möglichkeiten. Aber auch das Aufhängen einer Blache oder einer Tafel am Balkon der Wohnung sorgt nach wie vor für Aufmerksamkeit.

Wir können jedoch keine pauschalen Lösungen empfehlen. Je nach Objekt und Region wo sich die Wohnung befindet, helfen wieder andere Instrumente, potentielle Mieter anzusprechen.

Wenn ich denn nun einen Mieter gefunden habe, welcher die Wohnung mieten möchte, wie weiss ich denn nun, ob dies auch ein "guter" Mieter ist?

Professionelle Immobilienverwaltungen arbeiten dabei oft mit einem Anmeldeformular, welcher der Mietinteressent ausfüllen muss. Auf diesem müssen sämtliche Personalien (inkl. Arbeitgeber, derzeitiger Vermieter) angegeben werden. Zudem werden auch oft Fragen zu Haustieren, Musikinstrumenten, Haftpflichtversicherung etc. gestellt. Zudem wird in der Regel ein aktueller Betriebsregistrauszug verlangt.

Nach Erhalt dieses Anmeldeformulars empfehlen wir alle möglichen Angaben zu prüfen, welche dem Eigentümer eine Einschätzung zum Mieter geben können. Dazu gehört das Einholen einer Referenzauskunft beim Arbeitgeber und beim derzeitigen Vermieter. Zudem muss der Betriebsregistrauszug genauestens geprüft werden (ist dieser aktuell? / hat der Mieter bereits lange genug in dieser Gemeinde gewohnt?). Gerade in diesem Zusammenhang haben wir bereits einige Male festgestellt, dass dabei versucht wird unschöne Vergangenheiten zu vertuschen. Es sind sogar bereits Fälschungen vorgekommen.

Wenn man als Eigentümer diese Punkte prüft, hat man zumindest ein grobes Bild zum Mietinteressenten. Wobei auch dann immer noch ein Restrisiko besteht (Verlust der Arbeitsstelle, persönliche Veränderungen etc.)

Ich sehe, es lohnt sich, zu Beginn Zeit in die Vermietung und die Überprüfung der Mieter zu investieren. Habe ich als Eigentümer denn auch noch nach der Vermietung Sicherheiten, falls der Mieter etwas beschädigt oder den Mietzins nicht mehr bezahlt?

Ja, wir empfehlen zwingend eine Sicherheit zu verlangen. In der Regel wird diese in Form eines Mieterkautionsdepots, also ein Betrag welcher zu Beginn des Mietverhältnisses auf ein spezielles Sperrkonto einbezahlt wird und für allfällige Mietzinsausfälle oder Schäden verwendet werden kann, sichergestellt. Es gibt heute jedoch auch gute, alternative Versicherungslösungen, welche das gleiche Ziel anstreben. Dabei gilt es jedoch, die Bedingungen der Versicherung im Vorfeld genauestens zu lesen. Somit können böse Überraschungen vermieden werden.

Zudem wird bei der Wohnungsübergabe ein sehr detailliertes Wohnungsübergabeprotokoll erstellt. Dieses hilft dem Eigentümer, wie auch dem Mieter, den Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt der Übergabe belegen zu können.