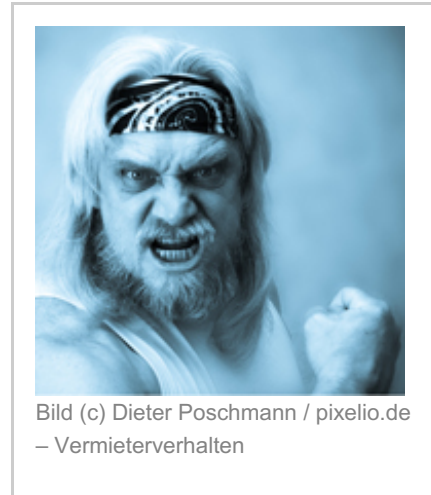


Tipps für Vermieter Teil #4 – so verhalte ich mich als Vermieter vernünftig

ihre-immobilien-experten.de/vermarktung/tipps-fur-vermieter-teil-4-so-verhalte-ich-mich-als-vermieter-vernünftig/

In den letzten drei Artikeln dieser 4-teiligen Informationsserie "Tipps für Vermieter" wurde über die Themen "effektiv und nachhaltig vermieten", "Konditionen und Preisbildung bei der Vermietung" und "was muß ich bei der Wahl des Mieters beachten" berichtet. Dieser letzte Artikel dieser Info-Reihe für Vermieter soll heute das Thema "so verhalte ich mich als Vermieter vernünftig" behandeln. Tipps zu Verhaltensweisen von Mietern gegenüber Vermietern können Sie hier nachlesen...



Die Beziehung eines Mietverhältnisses wird im Wesentlichen von zwei Parametern bzw. Faktoren bestimmt: zum Einen durch die Regeln des beiderseits unterschriebenen und somit vereinbarten Mietvertrages und dessen Anlagen sowie zum Anderen durch Verhaltensweisen von Mieter und Vermieter nach Vertragsabschluss. Wie verhalte ich mich nun als Vermieter vernünftig? Das kommt ganz darauf an!

In aller Regel ist ein Mietverhältnis erstrebenswert, in dem Mieter und Vermieter keinerlei Probleme miteinander haben, die Mietsache ordentlich funktioniert, Mietzahlung pünktlich eingehen und auch sonst keinerlei Probleme im Mietverhältnis auftreten. Solche Mietverhältnisse gibt es und sind gar nicht so selten, doch treten immer wieder kleinere oder auch größere Probleme zwischen Mieter und Vermieter auf, welche geregelt werden müssen. So z.B. Probleme wie: könnte ich meine Miete erst im nächsten Monat zahlen? Im Moment habe ich zu wenig Geld. Oder: Lieber Vermieter. Ich habe Schimmel im Bad entdeckt. Ich bitte Sie, diesen schnellstmöglich zu entfernen.

Dann ist mal der Herd kaputt, das Wasser wird nicht warm oder ein Lichtschalter funktioniert nicht mehr. Aber auch vermietetseitig können Probleme auftreten wie z.B.: Lieber Mieter, die Nebenkosten steigen stetig. Bitte überweisen Sie zum nächsten Monat 20 Euro mehr für die Nebenkosten. Obder aber: Lieber Mieter, ab 01.09. werden in meiner Wohnung unter Ihrer Wohnung Bauarbeiten ausgeführt, ca. 2 Monate. Ich bitte um Verständnis für Lärmbelästigungen.

So ist festzuhalten, daß seitens des Mieters genauso wie seitens des Vermieters Belange auftreten können, die es erfordern, das die "Gegenpartei" mitspielt bzw. tolerant bleibt. Um eine solche Kompromisslage zu erzeugen, welche viele Probleme, Diskussionen und viel Ärger vermeidet, ist es hilfreich wie ratsam, vermietetseitig nicht gleich bei jeder Kleinigkeit die "sprichwörtliche Keule" zu zücken, sondern selber auch Verständnis für die Probleme und Belange des Anderen, in diesem Falle des Mieters, aufzubringen. Bleibt zum Beispiel die Miete aus, dann kann man als Vermieter entweder gleich eine Abmahnung oder einen

förmlichen Versäumnisbrief schreiben, man kann jedoch auch erst einmal versuchen aufzuklären, warum der Mieter keine Miete gezahlt hat, indem man ihn anschreibt und erinnert, ggf auch darauf hinweist, bei vorliegenden Problemen sich gesprächsbereit zu zeigen. Manchmal hilft auch einfach ein Anruf. Das soll natürlich nicht bedeuten, daß bei ausbleibenden Zahlungen rechtlich notwendige Abmahnung zur Sicherung der eigenen Ansprüche ausbleiben sollen. Doch auch bei Gericht wird es nicht negativ gewertet, wenn der Vermieter, bevor er formell abgemahnt hat, erst einmal alles versucht hat, auf gutem Wege die Situation zu einem guten Ausgang zu führen.

Grundsätzlich sollte folgendes bedacht werden: Wie es in den Wald hineinruft, so schallt es heraus. Der Vermieter muß sich im Klaren sein, dass er letztendlich am "kürzeren Hebel" sitzt. Der Mieter ist im Besitz der Wohnung und hat die Schlüssel. Entsteht ein starkes Spannungsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter aus dem Grunde, weil der Vermieter zu forsch gegenüber dem Mieter in Sachen von Mietproblemen, wie dargelegt, vorgeht, muß er sich nicht wundern, daß, ganz menschlich, der Mieter keinerlei Schritte mehr auf den Vermieter zugeht und sich sogar im schlimmsten Fall "tot" stellt. Der Vermieter hat dann nahezu keine Handhabe mehr gegenüber dem Mieter und es steht ihm nur noch der Weg über die Gerichtsbarkeit frei. Und dieser Weg kann lang sein.

Ein kluger Vermieter versucht also immer, wie ein kluger Geschäftsmann, das Mietverhältnis möglichst auf freundlicher und zuvorkommender Basis gegenüber dem Mieter zu betreiben. Dieses Verhalten wird in 90% aller Fälle damit mieterseitig bedankt, dass sich der Mieter ebenso verhält und immer ein Kompromiss zu finden ist. Natürlich gibt es Grenzen, an denen auch vermietetseitig der gerichtliche Weg beschritten werden muß, doch in mindestens 99% aller Fälle kann durch kluges und vernünftiges vermietetseitiges Verhalten ein Problem mit dem Mieter, wie z.B. Schimmel oder Mietversäumnis, elegant gelöst werden.

Und ganz nebenbei werden Sie sich als Vermieter bei einer "gelösten Mieterproblematik" als echter Gewinner fühlen, denn Sie haben es geschafft, durch kluges Verhalten gegenüber dem Mieter, also Ihrem Mietvertragspartner, wie es sich gehört, einen wirtschaftlichen Schaden elegant zu regeln. Ist das Problem zwischen Mieter und Vermieter jedoch zu groß, sollte vor der "Keule" erst einmal vermietetseitig eine rechtliche oder auch sachverständigenseitige Beratung in Anspruch genommen werden, bevor dann abschliessend doch, wenn alles nichts geholfen hat, der Gerichtsweg nicht mehr auszuschliessen ist.

==> zur gesamten Liste der Fachpublikationen ausschliesslich zum Thema Immobilien durch Dipl.-Ing. Michael Schröder

(Wichtiger Hinweis: dieser Artikel kann und soll keine rechtliche oder sonstige spezielle und individuelle Beratung darstellen und ersetzt in keiner Weise eine individuelle umfassende Prüfung und gezielte fachliche Beratung jedes Einzelnen. Eine Gewähr oder Haftung für Aktualität und Richtigkeit wie auch Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.)

Ein Artikel von Ihre-Immobilien-Experten.de, der Immobilien Experten Plattform im Internet.
Ein Service von Dipl.-Ing. Michael Schröder – Mülheim an der Ruhr.