

Ist jemand von euch ein Vermieter für Wohnungen

Beitrag von „Hiya“ vom 25. September 2007 um 18:09

Hallo,

wir leben im Moment noch selber in unsere Eigentumswohnung und möchten diese 2008 verkaufen/vermieten.

Wie kann man sich im Vorfeld schützen ein Mieter zu bekommen der seinen pflichten nicht nach kommt.Kann man immer nur Zeit Miet Verträge machen damit man unliebe Mieter vor die Tür setzen kann.Wie sind eure Erfahrungen lohnt sich vermieten überhaupt oder ist ein Verkauf von vorteil ?

Beitrag von „EzioS“ vom 25. September 2007 um 18:30

[Zitat von nutella](#)

....der seinen pflichten nicht nach kommt....

Moebliert vermieten.....

Alternative [M-I-T](#) fuer den Schadensfall.



Beitrag von „Sittingbull“ vom 25. September 2007 um 20:48

Hallo nutella,

da nützen dir im ungünstigen Fall auch keine befristeten Verträge was, wenn der Mieter seinen Verpflichtungen nicht nachkommt. Den musst du generell rausklagen, weil dieser in der Regel nicht freiwillig auszieht.

Ich empfehle euch, den potentiellen Mieter nach dem "Bauchgefühl" auszusuchen. In der Regel sind Rentner oder Beamte "gute" Mieter.

Grüße von Stephan 

Beitrag von „Arndt“ vom 25. September 2007 um 22:08

Zitat von Sittingbull

Ich empfehle euch, den potentiellen Mieter nach dem "Bauchgefühl" auszusuchen. In der Regel sind Rentner oder Beamte "gute" Mieter.

Beamte sind oft aber auch so kleinkariert, daß sie Dir für jeden Kleinkram gehörig auf die Nerven gehen. Ich würde nie wieder einen nehmen.

Sicher bist Du heute vor nichts. Was nutzen Dir die solventesten Mieter, wenn diese durch 1 oder 2 Schicksalschläge (Scheidung, Firmenpleite o.ä.) an den Rand der Einkommensgrenze gelangen?

Eine gute Rechtchutzversicherung ist bei Vermietung eigentlich immer ihr Geld wert.

Beitrag von „Frösche“ vom 26. September 2007 um 08:13

Nach meiner Erfahrung als Maklerin kann ich sagen, dass Beamten wirklich sehr ungerne genommen werden. Als Grund wurde Pingeligkeit angegeben.

Doch selbst diejenigen, die nach außen einen wunderbaren Eindruck machen, mit einem gut bezahlten Beruf aufwarten können etc. sind mitunter totale Messie`s oder zahlen nicht bzw. sehr unregelmäßig.

Beitrag von „windeck“ vom 26. September 2007 um 08:15

Zitat von Arndt

...Eine gute Rechtsschutzversicherung ist bei Vermietung eigentlich immer ihr Geld wert.

ist aber in Sachen Mietrecht für den Vermieter richtig teuer, wenn ich mich noch richtig erinnere.

Hatte auch meine Wohnung vermietet. Drei verschiedene Mieter, jeder eine Katastrophe für sich. Bin froh gewesen als die Wohnung dann endlich verkauft war.

Du kanns in keinen Menschen hinein sehen wenn er sich bei Dir vorstellt. Wenn er die Wohnung mieten will ist er der freundlichste und korrekteste Mensch den es gibt. Die Wahrheit sieht in der Regel ganz anders aus und kommt immer erst raus wenn es zu spät ist.

Da Mieter immer mehr Rechte bekommen (siehe aktuelles Urteil zur Wohnungsrenovierung durch den Mieter) der Wohnungseigentümer immer öfter ins hintertreffen kommt ist vermieten für mich tabu und kann es auch keinem empfehlen. Besser die Wohnung verkaufen und den Erlös sicher anlegen, das bringt mehr Rendite als Vermieten und schoht die Nerven.

Gruß Ralf

Beitrag von „bernann“ vom 26. September 2007 um 09:17

Nach der Wohnungsbesichtigung sollte man das nächste Kontaktgespräch (z. B. zur Abstimmung des Mietvertrages) in der bisherigen Wohnung des neuen Mieters führen.

Dort bekommt man einen guten Eindruck von seiner Lebensweise.

In einem sehr suspekten Fall hatte ich mich vorher mal bei den Nachbarn erkundigt. Mit etwas Phantasie geht das ganz unverfänglich. Ein Mietverhältnis bin ich dann nicht eingegangen.

Mein erster Mieter war ein Asylant mit Frau und Kind aus Afghanistan.

Sehr nette anständige gebildete Leute und völlig unproblematisch.

Zurzeit habe ich ein junges Ehepaar mit Kleinkind. Prinzipiell auch sehr nette Leute mit gut

hinterlassendem Eindruck, aber auf niedrigem Bildungsniveau und mit Sozialamterfahrung. Die kennen sehr detailliert ihre Rechte als Mieter und wissen ganz genau, was ihnen zusteht und schießen da auch schon mal übers Ziel hinaus.

Gerade gestern kam ein Anruf, die Wohnungstür würde etwas schwer zugehen, ob sie einen Handwerker bestellen sollen.

Ich war auch mal Mieter und habe in solchen Fällen meinen Kopf angestrengt und auch mal zur schnellen Selbsthilfe gegriffen.

Es gehört wahrscheinlich viiiiiel Glück dazu, die richtigen Mieter zu finden.

Am besten alleinstehende ältere Dame, gebildet, gesund (hohe Lebenserwartung), finanziell gut gepolstert, funktionierendes familiares/verwandschaftliches Umfeld.

Und wenn man da mal zu Besuch kommt, gibt es guten Kuchen und Kaffee.



Gruß
bernann

Beitrag von „McTruck“ vom 26. September 2007 um 09:37

Hallo bernan,

aus eigener Erfahrung und als mitverantwortlicher Verwalter einer kleineren Wohnanlage (156 Eigentumswohnungen) kann ich nur empfehlen: verkaufen.

Wenn es sein muss, auch etwas unter dem angedachten Preis.

Dann hast Du mit Sicherheit weniger Probleme, denkt

der Mac

Beitrag von „bernann“ vom 26. September 2007 um 10:11

Hallo Mac,

danke für den Rat.

Aber was soll ich mit dem Geld dann machen (nein, nicht Dir schenken)?

Wo gibt es die problemlose Geldanlage?

Wenn Du mir da auch einen Rat geben könntest, wäre super.



Gruß
bernann

Beitrag von „McTruck“ vom 26. September 2007 um 10:20

[ot]
Hallo bernan,

dazu fällt mir - als Bundesdeutschem Durchschnitts-Rentner - nichts ein.
Kauf Dir noch einen 2. oder 3. Touareg
[/ot]

Sorry, schreibt

der Mac

Beitrag von „darkdiver“ vom 26. September 2007 um 10:57

Verkaufen ist leider auch meine Empfehlung. Der Verwaltungsaufwand und der tägliche Streß mit den Mietern lohnt sich kaum noch. Ich hatte das Glück eine zahlungsunfähige Rentnerin in einer Wohnung zu haben und haben zwei Jahre lang prozessiert. Nun habe ich die Wohnung mit hohem Wertverlust mit MIETERIN verkauft.

Weil so ein Fall als soziale Härte gilt ist es nicht einfach jemand rauszuklagen. Erst recht nicht in Frankreich.

Viele Grüße
Eric

Beitrag von „Arndt“ vom 26. September 2007 um 10:59

[Zitat von bernann](#)

Hallo Mac,

danke für den Rat.

Aber was soll ich mit dem Geld dann machen (nein, nicht Dir schenken)?

Wo gibt es die problemlose Geldanlage?

Wenn Du mir da auch einen Rat geben könntest, wäre super.



Gruß

bernann

Alles anzeigen

Geh zur Bank Deines Vertrauens - und das muß nicht unbedingt Deine Hausbank oder gar Sparkasse sein - und frage dort nach. Bei den seriösen Instituten bekommst Du sehr gute Beratungen und sichere Renditen.

Beitrag von „bernann“ vom 26. September 2007 um 13:35

[Zitat von McTruck](#)

[ot]

Hallo bernan,

...

Kauf Dir noch einen 2. oder 3. Touareg

[/ot]

Was nun?

Das Ziel war doch weniger Probleme zu haben.



Gruß
bernann

Beitrag von „Kong Racer“ vom 26. September 2007 um 14:00

Hallo Nutella,

wenn Du keine Erfahrung in Mietangelegenheiten hast, dann nicht vermieten. Ich mache diesen Job seit 1992 und kann Dir nur sagen, Finger weg. Die Rendite ist sicherlich nicht ausser acht zu lassen, die steuerliche Seite auch nicht und die Verlockung auf eine zusätzliche monatliche Einnahme auch nicht.

Also jetzt Klartext:

1.) Du musst unbedingt als erstes in einen Haus und Grund Verein eintreten (ca. 30 EUR Gebühr im Jahr). Dieser macht ständig Vereinstreffen mit anderen Vermietern und wird Dir immer in den Sprechstunden nützliche Tipps geben. Eine Zeitung bekommst Du monatlich mit wichtigen gesetzlichen Änderungen. Immer aktuelle Mietverträge gibt es ebenfalls beim Verein.

2.) Rechtsschutzversicherung ist sehr wichtig. Ich habe zwar eine Agentur für alle meine Versicherungen, ausser Vermieterrechtsschutz. Wenn Du dann Mitglied in einem Haus und Grund Verein bist, dann bekommst Du diese bei der HDI für 25,00 EUR (brutto) im Jahr.

3.) Immer ein Übergabeprotokoll bzw. Abnahmeprotokoll erstellen. Die Aussage der Mieter ist immer gleich z.B. Das war schon !

4.) Nerven solltest Du haben und immer schön Deinen Blutdruck kontrollieren.

Kannst mir gerne eine PP. senden für weitere Fragen. 😊👍

Gruß 🙋
Niels

Beitrag von „Hiya“ vom 26. September 2007 um 16:38

Danke für die Hilfe,

Ich werde mal mit der Bank sprechen wegen verkauf.Da wir die Wohnung als Neubau gekauft haben werden wir wohl den einen oder anderen Euro in den Sand setzen 🤔

Naja kommt Zeit kommt Rat 🤖

Beitrag von „T-RACK“ vom 26. September 2007 um 16:54

Zitat von EzioS

Alternative M-I-T fuer den Schadensfall.



Hallo Ezio,

die Jungs vom MIT sind Schaumschläger.

Die verlangen von Dir einen Jahres-Mitgliedsbeitrag und machen nicht mehr als jeder andere Inkassodienst auch: Sie schicken ein Mahnschreiben.

Und durch den Jahresbeitrag haben sie auf jeden Fall gut verdient.

Alles andere ist heiße Luft.

Und wenn Du Deinem Gläubiger drohst, ihnen MIT auf den Hals zu hetzen, bekommst Du noch ein Verfahren wegen Nötigung an den Hals, welches Du mit Sicherheit verlierst.

Hört sich zwar keck an, was die schreiben, aber es ist eben leider nur ein Werbeversprechen.

Gruß

Chris

Beitrag von „Ex-Audifahrer“ vom 26. September 2007 um 18:58

Hallo,

ich empfehle Dir als Banker ebenfalls, die ETW zu verkaufen. Das Mietausfallwagnis ist immer latent vorhanden, viel gravierender sind aber Schäden in der Wohnung, die der Mieter hinterlassen kann (kommt sehr häufig vor). Wenn Du doch vermieten möchtest, dann unbedingt eine entsprechende Mietkaution (2-3 Monatsmieten) verlangen. Dann sind schon einmal viele "minderbemittelte" und dann meistens schleppend zahlende Mitmenschen draußen. Du hast auch die Möglichkeit, über Deine Hausbank eine Bankauskunft im Kundeninteresse (mit Zustimmung der zukünftigen Mieter) einzuholen. Kostet i. d. R. zwischen 10 und 20 EUR. Wenn Du verkaufst, kannst Du das Kapital mittlerweile wieder sicher und zinsbringend anlegen. Sprich mit Deinem Berater Deines Vertrauens (und das kann sehr wohl eine regionale Bank sein ! Dort wird man oft wesentlich objektiver beraten, als bei einem großen Institut. Z. Zt. benötigt ja die größte deutsche Bank mit selbigen Namen eine Menge Kapital - Subprime-Kredite lassen grüßen- und müssen mangels Alternativen am Kapitalmarkt dem Kunden kräftig zahlen)

Beitrag von „dreyer-bande“ vom 26. September 2007 um 19:42

Verkaufen kann man nur einmal!

Ohne eine entsprechende Analyse incl. Wertbestimmung und der Beurteilung der persönlichen Verhältnisse, sowie der Liquidität des Eigentümers und der gesamten Vermögenslage sowie Anlageverhaltens, würde ich hier nicht einfach mit liquidieren oder halten antworten.

Gruß

Beitrag von „SanCatri“ vom 26. September 2007 um 22:58

Ich mußte aus beruflichen Gründen von Hannover nach Hamburg ziehen.

Wollte meine Eigentumswohnung verkaufen, hätte aber zu wenig Geld bekommen.

Also erstmal vermieten und später verkaufen.

War mein größter Fehler!!

Es gab noch nicht einmal die erste Miete.

Der Mieter kannte sich sehr gut aus, hat vorher auch nicht gezahlt.

So kann man mindestens 2 Jahre mietfrei wohnen.

Bei Eigentumswohnungen hat der Mieter übrigens auch noch den Vorteil, dass er die Nebenkosten nicht bezahlen braucht, die holt sich die Gemeinschaft vom Eigentümer! Mußte bei den ganzen Gerichtsverhandlungen lernen, dass der Staat immer auf der Seite des Betrügers steht.

Mein Mieter war übrigens ein Nationalheld der DDR (Eishocky).

Als ich finanziel und gesundheitlich völlig am Ende war, hatte ich die Wohnung einiges unter Wert verkauft.....

Beitrag von „Steinbock“ vom 27. September 2007 um 05:33

Hallo,

vermieten lohnt sich nicht mehr! Die Nerven dazu kann ich nicht mehr aufbringen. Meine Erfahrungen mit meinem Haus in Norddeutschland sind auch durchweg negativ. Der erste Mieter baute Cannabis-Pflanzen im meinem Garten an, der zweite riß Wände aus dem Haus, die statische Funktionen besaßen. Der dritte machte einen auf Sozialfall und ich mußte, um ihn raus zu bekommen, mittels Sozialamt eine neue Wohnung für ihn auftreiben...und zahlen durfte ich alles - Gerichtsvollzieher, Prozeßkosten etc. etc.! Regelmäßige Mieteinnahmen von meinen Mietern? Was ist das denn?

Vermietung, nein danke!



Grüße

Steinbock

Beitrag von „skylark2001“ vom 27. September 2007 um 09:44

Ich habe meine Immobilien zwar im Moment ziemlich im Reinen, es hat aber ziemlich gedauert bis ich die passende Hausverwaltung gefunden habe und in einem Fall den passenden Mieter, der sich mit der Eigentümergemeinschaft verträgt (wobei es in allen Fällen davor nicht am Mieter gelegen hat).

Nach den neuesten Gerichtsurteilen und den netten Dingen, die uns Hr. Gabriel so als Eigentümer aufbürdet: Ich würde auch unter allen Umständen versuchen zu verkaufen!!!

Gruß, Dirk