

## Wohnungsbesichtigungen: Was ist zu beachten?

Die Wirkung eines Mietbewerbers auf den Vermieter hängt in erster Linie mit dessen Interessenlage zusammen. Der potentielle Vermieter wünscht sich in der Regel die regelmäßige Zahlung der Miete, ein möglichst langfristiges Mietverhältnis, dass sein Eigentum keinen Schaden nimmt, dass er einen sympathischen Mieter findet und dass der Mieter keinen Ärger macht.

Das allergrößte Interesse des Vermieters liegt in regelmäßigen Mieteinnahmen. Daher wird der Vermieter zumindest eine Selbstauskunft, wahrscheinlich auch die Nachweise für die Angaben in der Selbstauskunft, wie z. B. die Vorlage des Arbeitsvertrags, verlangen. Möglicherweise verlangt er auch Auskünfte darüber, ob im aktuellen Mietverhältnis die Mieten bezahlt sind und möchte hierüber eine Bestätigung des alten Vermieters. Auch wenn der potenzielle Vermieter hierauf keinen Anspruch hat, kommt der Mieter in den meisten Fällen um diese Belege oder Angaben nicht herum, da er sonst schlichtweg die Wohnung nicht bekommt.

Eine Selbstauskunft ist nur hinsichtlich der Fragen berechtigt, die für den Vermieter von maßgeblichem Interesse sind. Fragen, die nicht das Einkommen oder die Anzahl der die Wohnung nutzenden Personen betreffen, dürfen auch falsch beantwortet werden, ohne dass die falsche Beantwortung einen Grund zur Kündigung gibt (sog. „Recht zur Lüge“). Insbesondere Fragen zu einer Mitgliedschaft im Mieterverein oder nach sexuellen Vorlieben müssen überhaupt nicht oder dürfen falsch beantwortet werden. Fragen hingegen zu einem Haustier sind wahrheitsgemäß zu beantworten.

Auf den ersten Eindruck kommt es an. Daher sollte ein Mietinteressent beim Besichtigungstermin auf das äußere Erscheinungsbild achten, d. h. möglichst gepflegt erscheinen. Der Mieter sollte auf seine Außenwirkung achten und seine Kleidung ähnlich wie zu einem beruflichen Vorstellungsgespräch auswählen. Nicht zu empfehlen ist, die Bekleidung für den Besichtigungstermin wie bei einer Verabredung zum Joggen oder entsprechend lässig wie zu einem Gang in die Kneipe zu gestalten. Sofern bereits ein Friseurtermin auf dem Plan steht, sollte dieser Termin vor den Besichtigungstermin mit dem neuen Vermieter gelegt werden.

Einen guten Eindruck macht man auch, wenn man die entsprechenden Nachweise in aktueller Form griffbereit hat und sofort vorlegen kann. Auch darauf sollte ein Mietinteressent vorbereitet sein: Sofern der Interessent kein Inländer ist, will der Vermieter evtl. den Pass oder eine Aufenthaltsgenehmigung sehen. Der Vermieter will den Mietinteressenten besser kennen lernen. Daher stellt er ggf. persönliche Fragen nach der Herkunft, dem Grund des Umzugs, was beruflich geplant ist usw. Sind dem Mietinteressenten die Fragen zu neugierig, kann er versuchen auszuweichen, aber auch eine freundliche Gegenfrage stellen, z. B. warum es für den Vermieter wichtig ist, diesen Punkt zu wissen. So kann auch der Mieter die Absichten des Vermieters besser kennen lernen.

Gerade in Städten mit hoher Wohnungsnachfrage empfiehlt es sich, die aus Vermietersicht wünschenswerten Nachweise wie Arbeitsvertrag, Einkommensnachweise etc. gleich zum Besichtigungstermin mitzubringen oder in dringenden Fällen sogar vorab dem Vermieter zuzuleiten, um diesem bei hoher Nachfrage eine Vorauswahl zu ermöglichen.

Ist ein Makler eingeschaltet, muss der Mieter eine Provision in Höhe von zwei Monatsmieten bezahlen, wenn es zum Vertragsabschluss kommt. Zu beachten ist auch, dass der Makler eine Empfehlung an den Vermieter abgibt. Daher sollte sich der Interessent mit dem äußeren Erscheinungsbild danach richten.

Die Wohnungssuche wird im allgemeinen schwieriger, wenn kein geregelter Einkommen nachgewiesen werden kann oder der Wohnungssuchende erst in der Ausbildung ist. In diesen Fällen wollen professionelle Vermieter häufig eine zusätzliche Sicherheit für die Mietzahlung, meist in Form einer Bürgschaft der Eltern oder nächsten Verwandten. Vorab sollte daher mit der Familie bzw. der Hausbank geklärt werden, welche Nachweise ohne großen Aufwand dazu erstellt werden können. Es ist durchaus hilfreich, wenn zu der Wohnungsbesichtigung der möglicherweise bürgende Elternteil mitkommt. Der persönliche Eindruck, den der Vermieter dann gewinnt, hilft meistens, formelle Hindernisse zu umgehen und manchmal ist dann die Bürgschaft gar nicht mehr erforderlich.

Rechtsanwälte Weißenburg - Kanzlei Kreißl und Kollegen

Niederhofener Straße 1  
91781 Weißenburg  
Tel. 09141 5055  
Fax 09141 6789  
E-Mail: [info@rechtsanwaelte-weissenburg.de](mailto:info@rechtsanwaelte-weissenburg.de)  
[www.rechtsanwaelte-weissenburg.de](http://www.rechtsanwaelte-weissenburg.de)

Weißburger Straße 86  
91710 Gunzenhausen  
Tel. 09831 8909007  
Fax 09831 8909008