



# Information für Vermieter

---



*Sehr geehrte Interessentin,*

*sehr geehrter Interessent,*

*in dieser Mappe finden Sie Informationen über die Zusammenarbeit mit Seebauer Immobilien.*

*Wir haben mit dieser Information versucht, alle wesentlichen Aspekte einer Immobilienvermietung zu beleuchten. Dennoch ist ein persönliches Gespräch mit einer individuellen Beratung der wichtigste Grundstein für eine erfolgreiche Zusammenarbeit.*

*Viel Vergnügen bei der Durchsicht!*

*Ihr*

*Gerhard Seebauer*



# Information für Vermieter

---

Schön, dass wir uns kennenlernen!



”

*Ich werde Sie persönlich durch den kompletten Prozess der Immobilienvermarktung führen.*

*Durch unser strukturiertes Vorgehen haben Sie zu jeder Zeit alle Schritte der Vermarktung im Blick.*

*Vertrauen auch Sie uns Ihre Immobilie zur Vermarktung an und werden ein zufriedener Kunde von Seebauer Immobilien.*

*Herzlichst*

*Ihr Gerhard Seebauer*



# Information für Vermieter

---

## Die Vermarktung in 6 Schritten



### Schritt 1: **Mietpreisanalyse**

Die Grundlage für eine erfolgreiche Vermietung ist eine marktgerechte und rechtssichere Ermittlung des voraussichtlich zu erzielenden Mietpreises.

Zu diesem Zweck begutachten wir bei einem gemeinsamen Termin Ihre Immobilie und ermitteln alle wertrelevanten Faktoren.

Je nach Objekt führen wir eine Mietspiegelberechnung durch und ermitteln individuelle Zu- und Abschläge.

Mit diesen Informationen schlagen wir Ihnen die maximal mögliche Miete vor

Viele Vermieter entschließen sich aus persönlichen Gründen häufig für eine geringere Miete. Selbstverständlich berücksichtigen wir hier Ihre Wünsche und setzen diese entsprechend um.



# Information für Vermieter

---

## Die Vermarktung in 6 Schritten



### Schritt 2: Zielgruppendefinition

Zu jeder Wohnung und jedem Haus passen andere Mieter. Viele Vermieter haben bereits Vorstellungen bezüglich ihres „Wunschmieters“.

Wir ergänzen diese Vorstellungen durch das zu erwartende Nutzerverhalten und unsere Erfahrungen.

Ebenso weisen wir auf wirtschaftliche Aspekte hin, die ein neuer Mieter erfüllen sollte und auf Risiken, die bei bestimmten Zielgruppen bestehen könnten.

Unsere Empfehlungen sind ausgerichtet auf ein möglichst langes und unkompliziertes Mietverhältnis. Nichts ist für eine Immobilie schlechter als häufige Bewohnerwechsel.

Hinzu kommt das damit verbundene Leerstandrisiko, dass es zu vermeiden gilt.

Sollten Sie abweichende Vorstellungen haben, oder individuelle Pläne bei der Vermietung verfolgen, so informieren Sie uns bitte. Wir werden das in der Vermietungsstrategie gerne berücksichtigen.



# Information für Vermieter

## Die Vermarktung in 6 Schritten



### Schritt 3: Exposé-Erstellung und Insertion

Die beratungsrelevanten Unterlagen werden von uns gesammelt und elektronisch aufbereitet, damit diese bei Bedarf jederzeit verfügbar sind.

Die Grundrisse werden grafisch aufbereitet und wir produzieren ansprechende Fotos, die Ihre Immobilie ins rechte Licht rücken.

All diese Daten werden in ein aussagekräftiges und hochwertiges Exposé eingearbeitet.

Je nach Situation erstellen wir auch einen 360-Grad Rundgang mit unserer Spezialausrüstung und ermöglichen dem Interessenten dadurch vorab schon eine virtuelle Besichtigung.

Dies erspart Ihnen unter Umständen unnötige Termine.

Wenn alles aufbereitet ist, inserieren wir das Angebot in den relevanten Immobilienbörsen und Online-Portalen, sowie auf unserer Homepage.



# Information für Vermieter

---

## Die Vermarktung in 6 Schritten



### Schritt 4: Interessentenqualifizierung

Nach der Schaltung der Inserate dauert es in der Regel nicht lange, bis Anfragen ankommen. Üblicherweise trifft gerade zu Beginn eine riesige Flut an Kontaktanfragen ein.

Nun geht es darum, die Interessenten zu sortieren und zu qualifizieren.

Damit keine unnötigen Besichtigungen stattfinden und auch keine Personen Ihre Wohnung oder Ihr Haus betreten, die man normalerweise lieber nicht hereinlassen würde, prüfen wir zunächst die grundsätzlichen Faktoren, wie Haushaltsgröße und Einkommen.

Danach wird die Sortierung immer detaillierter, damit am Ende nur noch Kandidaten übrigbleiben, die grundsätzlich ins vordefinierte Raster passen.

Von diesen scheinbar geeigneten Kandidaten lassen wir uns vorab eine Selbstauskunft zukommen. Diese wird individuell geprüft, bevor ein Termin vereinbart wird.



# Information für Vermieter

---

## Die Vermarktung in 6 Schritten



### Schritt 5: **Besichtigung**

Wir führen Besichtigungstermine nur mit qualifizierten Interessenten nach Terminabsprache durch.

Die Termine sind normalerweise individuelle Einzeltermine, damit wir uns ein Bild der Kandidaten machen können und diese nicht in der Masse untergehen.

Wir planen die Termine nach Möglichkeit jedoch so, dass sich die Interessenten noch kurz begegnen, damit allen klar ist, dass man nicht der einzige Kandidat für die Immobilie ist.

So wird ein sanfter Druck aufgebaut und die Begehrlichkeit verstärkt.

Im Rahmen der Besichtigung stellt sich meistens schon heraus, mit welchen Interessenten man sich um die weitere Abwicklung kümmern will.

Wir schlagen Ihnen dann geeignete Kandidaten zur Prüfung vor, bringen diese in eine Reihenfolge, wie wir die Eignung empfinden und erläutern unsere Eindrücke zu den Personen.

Sie entscheiden, ob ein geeigneter Kandidat dabei war, oder ob wir weitersuchen sollen.



# Information für Vermieter

---

## Die Vermarktung in 6 Schritten



### Schritt 6: **Bonitätsprüfung, Mietvertrag und Übergabe**

Durch dieses strukturierte und konsequente Vorgehen wird schnell Ihr passender Mieter gefunden. Somit befinden wir uns auf der Zielgeraden und können jetzt den Mietvertrag vorbereiten. Wir verwenden die bewährte Vorlage des Haus- und Grundbesitzervereins München in der jeweils aktuellen Fassung. Diese wird auf die individuelle Situation angepasst und gegebenenfalls ergänzt.

Zeitgleich führen wir eine solide Bonitätsprüfung Ihres neuen Mieters durch. Details dazu finden Sie im Merkblatt für Mietinteressenten.!

Zum einvernehmlich vereinbarten Abnahme- und Übergabetermin begleiten wir Sie selbstverständlich, oder führen diesen auf Wunsch auch stellvertretend für Sie durch. Bitte lesen Sie hierzu auch unser Informationsblatt für Mieter zur Vorbereitung von Wohnungsübergaben.

Im Rahmen der Übergabe wird ein Protokoll gefertigt und wir beraten Sie im Umgang mit eventuellen Problemen oder Mängeln.

Bei Bedarf unterstützen wir Sie auch gerne bei der Kautionsabrechnung.



# Information für Vermieter

---

## Die Vermarktung in 6 Schritten



### Zusätzlich: **Betreuung**

Eigentlich wäre spätestens nach der Übergabe alles für den Makler erledigt.

Das sehen wir anders!

Auch nach der Abwicklung kommen regelmäßig Fragen zu unterschiedlichsten Themen auf.

Wir sehen auch die Betreuung nach der Übergabe als unsere Aufgabe an.

Wenn während des Mietverhältnisses Fragen oder Probleme auftreten, stehen wir Ihnen jederzeit gerne mit unserer Unterstützung zur Seite!

”

*Eventuell schauen Sie auch nur  
auf eine Tasse Kaffee vorbei...*



# Information für Vermieter

---

## Benötigte Unterlagen



Je nach Art des zu vermittelnden Objektes sind verschiedene Unterlagen vorhanden, oder notwendig. Nachfolgende Liste informiert Sie über die Unterlagen, die für eine erfolgreiche Vermarktung benötigt werden. Je nach Einzelfall kann sich die Liste unterscheiden.

In der Regel sind Kopien oder digitale Versionen der Unterlagen ausreichend.

### Unterlagen:

- Energieausweis
- Grundriss
- Höhe der umlagefähigen Nebenkosten inkl. laufender Grundsteuer
- Bei vermieteten Objekten eine Kopie des bestehenden Mietvertrages, des Übergabeprotokolls, sowie die Kontaktdaten der Mieter
- Wohnflächenberechnung
- Information über mitvermietete Gegenstände / Einbauten
- Info über technische Besonderheiten
- Kontonummer für Mietzahlungen
- \_\_\_\_\_

Sollten einzelne Unterlagen fehlen, helfen wir gerne bei der Beschaffung oder Erstellung.



# Information für Vermieter

---

## Provision

Immobilienmakler werden in der Regel erfolgsabhängig vergütet. Also nur, wenn eine Immobilie durch den Makler erfolgreich vermittelt wurde, wird dieser auch bezahlt. Diese Vergütung nennt man Provision oder auch Courtage.

Die Höhe der Provision ist in Deutschland gesetzlich geregelt.

Am 01.06.2015 trat das neue Gesetz zur Provisionsregelung in Kraft. Dieses Gesetz ist auch bekannt als **Bestellerprinzip**. Es bezahlt immer der Auftraggeber (Besteller) die Provision.

**Die übliche Provision beträgt: 2 Nettomieten  
zuzüglich 19% Mehrwertsteuer**

Abweichende Regelungen sind zulässig.

Als Nettomiete versteht man die Gesamtmiete ohne Nebenkosten.

Beispiel: Kaltmiete Wohnung + Miete Garage = Nettomiete

Einzige Ausnahme zur Provisionspflicht des Vermieters stellt lediglich ein Suchauftrag durch den Mieter dar. Dieser wird somit zum Besteller und ist dadurch provisionspflichtig.

Manchmal versuchen Vermieter durch eine konstruierte Situation die Provisionspflicht auf diese Weise abzuwälzen.

Allerdings wäre dies nur möglich, wenn der Makler keinerlei Vorkenntnis über das jeweilige Mietobjekt hat und das nachgewiesene Objekt für den Mieter individuell und aktiv gesucht hat.

Dies ist in so einer Konstellation aber nicht gegeben, Missbrauch ist sehr leicht nachweisbar.

Kein seriöser Makler wird sich durch einen so offensichtlichen Betrugsversuch strafbar machen oder seinen Ruf ruinieren.



# Information für Vermieter

---

## Miethöhe und „Mietpreisbremse“

Die Bayerische Staatsregierung hat am 14. Dezember 2021 eine neue Mieterschutzverordnung (MiSchuV) beschlossen. Danach gilt ab 1. Januar 2022 in 203 bayerischen Kommunen die Mietpreisbremse. Die bisherige Verordnung, die am 31.12.2021 ausgelaufen ist, umfasste nur 162 Kommunen. Somit gilt der Wohnungsmarkt in etwa jeder zehnten bayerischen Stadt oder Gemeinde offiziell als angespannt.

Die neue Verordnung gilt zunächst bis Ende 2025.

In der Mieterschutzverordnung sind die Mietpreisbremse, die gesenkte Kappungsgrenze und die Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlung geregelt.

Eine ausführliche Zusammenfassung und den Text der Verordnung finden Sie beispielsweise hier: <https://www.haus-und-grund-muenchen.de/presse-neuigkeiten/e/neue-mieterschutzverordnung>

Zusammenfassend heißt das für Sie: Ganz München und die meisten Umlandgemeinden gelten als Gegenden mit angespanntem Mietmarkt. Bei gefördertem Wohnraum sind die individuellen Vorgaben zu beachten. Das bedeutet:

### **Bei Bestandsobjekten:**

Der Mietspiegel für München ist in seiner aktuellen Variante anzuwenden. Bei Neuvermietungen darf der Mietpreis den Mietspiegel um maximal 10 % übersteigen. Es bestehen Ausnahmen, die wir gerne individuell erläutern, z.B. Häuser oder Wohnungen ab 5 Zimmer, oder wenn die Miete bereits in der Vergangenheit höher war.

Umlandgemeinden sind im Einzelfall zu betrachten.

### **Bei Neubau oder Erstbezug nach Komplettsanierung:**

Hier greifen die Regelungen in der Regel nicht, die Konditionen können frei vereinbart werden.



# Merkblatt

---

## für Mietinteressenten

Für das Zustandekommen eines Mietvertrages sind nachstehende Unterlagen vorzulegen:

|   |   |
|---|---|
| Selbstauskunft:                                       | Das Formular erhalten Sie von Seebauer Immobilien   |
| Personalausweis:                                      | (Kopie)   |
| SCHUFA:   | SCHUFA-Bonitätsauskunft<br>können Sie online anfordern unter: <a href="http://www.meineschufa.de">www.meineschufa.de</a>  |
| Verdienstabrechnungen:                                | der letzten 3 Monate<br>(Kopie der Lohnzettel)  |
| Bescheinigung:  | über ein ungekündigtes Arbeitsverhältnis<br>(wird vom Arbeitgeber ausgestellt)  |
| Bei nicht EU-Bürgern:                                 | unbefristete Aufenthaltsgenehmigung   |
| Vor Schlüsselübergabe:                                | muss die Kautions- und die erste Miete erbracht sein!   |
| Kautions:   | 3 Monatsnettomieten = 3 x (Kaltmiete + Tiefgarage)<br>bar gegen Quittung oder als Kautionsparbuch mit<br>Verpfändungserklärung  |
| Wichtig:  | Die Kautions- und die erste Miete müssen vor der Schlüsselübergabe<br>erbracht sein.  |
| Vermittlungsprovision:                                | Per 01.06.2015 trat das Bestellerprinzip in Kraft.<br>Vermietungen sind <b>für den Mieter provisionsfrei!</b>   |
| So geht es weiter:                                    | Nachdem Sie die Selbstauskunft eingereicht haben, werden wir diese mit<br>dem Vermieter besprechen. Bei positiver Einschätzung werden wir Sie<br>bitten, uns die restlichen Unterlagen nachzureichen. |
| Für Selbständige,<br>freie Berufe und<br>Unternehmer: | Dieses Merkblatt ist für Angestellte ausgelegt.<br>Bitte sprechen Sie uns an, wir vereinbaren mit<br>Ihnen für Ihre individuelle Situation passende Unterlagen.                                       |



## Selbstauskunft

Zurück per: Fax 089 / 81 88 55 - 10  
oder Mail [info@seebauer-immobilien.de](mailto:info@seebauer-immobilien.de)  
oder Messenger +49 (0)170 / 54 62 862

### Mietobjekt

Ich bin/Wir sind an der Anmietung folgender Räumlichkeiten interessiert:

\_\_\_\_\_  
Straße und Hausnummer (Zimmer / Etage):

\_\_\_\_\_  
Gesamtmiete:

\_\_\_\_\_  
Mietbeginn:

Im Rahmen der freiwilligen Selbstauskunft erteile/n ich/wir dem Vermieter nachfolgende Informationen zum Zweck einer möglichen Anmietung des o.g. Mietobjektes:

|   | Mietinteressent/in  | Weitere Mietinteressent/innen                             |
|---|---|---|
| Name  | _____   | _____   |
| Vorname   | _____   | _____   |
| Straße, Nr.   | _____   | _____   |
| PLZ, Ort  | _____   | _____   |
| Geburtsdatum und Ort  | _____   | _____   |
| Telefon   | _____   | _____   |
| E-Mail-Adresse  | _____   | _____   |
| Nettoeinkommen<br>Monat (€)   | _____   | _____   |
| Laufende Verpflichtungen, z. B.<br>Unterhaltszahlungen oder<br>Kredite: | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |
| Wenn ja, monatlich (€)  | _____   | _____   |
|   | Arbeitgeber (aktuell)                                     | Arbeitgeber (aktuell)                                     |
| Firma/Name  | _____   | _____   |
| Tätigkeit   | _____   | _____   |
| In ungekündigtem<br>Beschäftigungsverhältnis                            | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |
| Noch innerhalb der<br>Probezeit/Befristung                              | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |
| Falls ja, bis wann  | _____   | _____   |



**Weitere Mitbewohner**

Außer mir/uns sollen noch weitere Personen das Mietobjekt beziehen:

| Name  | Anschrift | Geboren am | Verhältnis zum Mieter |
|-------|-----------|------------|-----------------------|
| _____ | _____     | _____      | _____                 |
| _____ | _____     | _____      | _____                 |
| _____ | _____     | _____      | _____                 |
| _____ | _____     | _____      | _____                 |

Die Wohnung wird für  Personen benötigt.

- Die Liste der weiteren Mitbewohner ist vollständig.
- Die Gründung einer Wohngemeinschaft ist nicht beabsichtigt.
- Es besteht keinerlei Absicht, das Mietobjekt gewerblich zu nutzen.

Grund für den Umzug:

Ich/Wir habe/n folgende Haustiere:

Ich/Wir sind Raucher:  ja  nein

**Ich versichere:**

- Über die Räumung meiner/unsere bisherigen Wohnräume war/ist in den letzten 5 Jahren kein Räumungsrechtsstreit anhängig.
- Gegen mich/uns läuft kein Mietforderungsverfahren.
- Gegen mich/uns läuft keine Lohn- bzw. Gehaltspfändung.
- Ich/Wir habe/n weder eine eidesstattliche Versicherung abgegeben, noch ist ein solches Verfahren anhängig.
- Über mein/unser Vermögen wurde in den letzten 5 Jahren kein Konkurs- oder Vergleichsverfahren bzw. Insolvenzverfahren eröffnet und die Eröffnung eines solchen Verfahrens wurde auch nicht mangels Masse abgewiesen. Solche Verfahren sind derzeit auch nicht anhängig.
- Ich erkläre/Wir erklären, alle mietvertraglich zu übernehmenden Verpflichtungen leisten zu können, insbesondere die Zahlung von Kautions-, Miet- und Betriebskosten.
- Ich versichere/Wir versichern mit meiner/unsere Unterschrift, alle Fragen vollständig und wahrheitsgemäß beantwortet zu haben. Falsche Angaben stellen einen Vertrauensbruch dar und berechtigen den Vermieter, den Mietvertrag anzufechten und gegebenenfalls sofort fristlos zu kündigen.

Ort, Datum und Unterschrift Mietinteressent/in

Ort, Datum und Unterschrift 2. Mietinteressent/in



# Information für Mieter

---

## Vorbereitung der Wohnungsübergabe

Sehr geehrte Mieter,

in Kürze steht die Abnahme Ihrer Wohnung auf dem Programm.

Ungeachtet von eventuellen Reparaturen und Renovierungsarbeiten muss die Wohnung gereinigt sein! Um Ihnen die Abnahmepreparierungen zu erleichtern, und Probleme bei der Abnahme zu vermeiden, haben wir diese Checkliste zusammengestellt.

Eine Wohnung muss „besenrein“ übergeben werden. Unter diesem etwas altmodischen Begriff ist zu verstehen, dass keine Dinge in der Wohnung zurückgelassen wurden und man alle Flächen dadurch putzen kann. Eine Feinreinigung ist zusätzlich immer notwendig!

Folgende Punkte werden von uns in jedem Fall geprüft:

Allgemein:

- Alle Böden entsprechend gereinigt (gesaugt, gewischt, geputzt, ggf. Teppiche schamponiert)
- Fensterbänke gesäubert
- Fenster und Fensterrahmen geputzt
- Rollläden und Jalousien, soweit zugänglich gereinigt (innen und außen)
- Heizkörper gesäubert
- Schalter und Dosen gereinigt (Tipp: Demontieren und in der Spülmaschine waschen -> wirkt Wunder)
- Dezentrale Lüfter: Wärmetauscher reinigen Filter erneuert (Tipp: Wärmetauscher in Spülmaschine funktioniert sehr gut),

Bad:

- Waschbecken und Dusch- oder Badewanne sauber und ohne Kalkreste
- Armaturen sauber und ohne Kalkreste (Perlatoren entkalken!)
- Fliesen gesäubert (alle!)
- Duschstangen, Duschvorhänge, Duschkabinen usw. gereinigt



#### Küche:

- Alle Oberflächen und Arbeitsplatte gesäubert
- Küchenmöbel auch innen rausgewischt
- Herd, ggf. Ceranfeld gereinigt (Ceraclen funktioniert, evtl. mit Klinge vorarbeiten)
- Edelstahlflächen und Spülen mit geeignetem Edelstahlreiniger säubern
- Armaturen sauber und ohne Kalkreste (Perlatoren entkalken!)
- Fliesen gesäubert
- Dunstabzugshaube gesäubert  
(Oberflächen fettfrei und sauber, Fettabscheider ggf. in Spülmaschine reinigen, Filterfließ erneuert)

Auch das Kellerabteil und den Stellplatz säubern. Im Keller keine Spinnweben, Boden sauber. Stellplatz sauber, keine Ölflecken, keine Splitt- und Salzreste.

#### Hinweise zu den Schönheitsreparaturen:

Generell gilt zu sagen, dass entgegen der teilweise einseitigen Berichterstattung in den Medien die Schönheitsreparaturen durchaus auf den Mieter umgelegt werden können.

Unsere Verträge sind so aufgebaut, dass die Schönheitsreparaturen vom Mieter durchzuführen sind. Aber unabhängig davon ist es auch eine Frage des Anstands und des Miteinanders, dass getroffene Vereinbarungen eingehalten werden.

Unter Schönheitsreparaturen versteht man in aller Regel die Wartung und Erneuerung von abgenutzten Oberflächen, wie Wände, Türen, Heizkörper oder Leitungen.

In jedem Fall muss der Mieter das Streichen der Wände bei seinen regelmäßigen Wartungsarbeiten innerhalb der Wohnung berücksichtigen.

Metall- oder Kunststofffenster werden üblicherweise nur gründlich mit geeigneten Mitteln gereinigt.

Furnierte Oberflächen, wie es heute oft bei Türen und Zargen gängig ist, sollten nicht, bzw. nur nach Absprache mit dem Vermieter bearbeitet werden. Gründliches Reinigen und die Behandlung mit Pflegemitteln genügen in aller Regel.



Ebenso sind Lackierarbeiten (Heizkörper, Leitungen, lackierte Türen und Fenster) unbedingt vorher mit dem Vermieter abzustimmen. In den allermeisten Fällen kann dies nur durch eine Fachfirma erfolgen und sollte keinesfalls von einem Laien oder Hobbyhandwerker ausgeführt werden.

Naturholz, insbesondere solches, dass der Witterung oder generell Feuchtigkeit ausgesetzt ist (z. B. Fenster und Balkone), wird mit geeigneten Lasuren nach Absprache mit dem Vermieter regelmäßig vom Mieter behandelt.

Wände und Decken werden vom Mieter gemäß Fristenplan oder nach Bedarf mit geeigneten Farben gestrichen. Sprechen Sie bei Fragen gerne Ihren Vermieter an.

Bei Mietverträgen, die in den letzten Jahren geschlossen wurden, sind sogenannte vom Gesetzgeber festgelegte Fristenregelungen vorgesehen und in die Formulare integriert. Dies bedeutet, dass für verschieden Raumarten verschiedene Abnutzungszeiträume angenommen werden. Die entsprechenden Fristen für die jeweiligen Räume können Sie Ihrem Mietvertrag entnehmen.

Wenn beim Auszug die Fristen überschritten sind, so sind die Schönheitsreparaturen in jedem Fall durchzuführen. Falls nicht, gibt es zwei Varianten:

1. Der Mieter führt die Schönheitsreparaturen selbst, oder durch einen von ihm beauftragten Handwerker fachmännisch durch, somit sind alle Fristen erledigt und eingehalten.
2. Der Mieter führt die Schönheitsreparaturen nicht selbst durch.

In diesem Fall wird der Vermieter ein Angebot einer anerkannten Fachfirma einholen und die den Mieter betreffenden Abnutzungszeiträume diesem berechnen.

Ob der Vermieter die Schönheitsreparaturen dann tatsächlich auch durchführen lässt, ist Sache des Vermieters.



# Information für Mieter

---

## Ausführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter selbst

Liebe Mieter,

generell steht es Ihnen frei, bei der Durchführung der Schönheitsreparaturen zu entscheiden, ob Sie eine Fachfirma beauftragen, oder ob Sie diese selbst ausführen.

**Bitte bedenken Sie, dass die Arbeiten in jedem Fall fachgerecht ausgeführt werden müssen!**

Ein professioneller Maler und Lackierer hat in der Regel eine Berufsausbildung von 3,5 Jahren hinter sich! Dazu kommt meistens auch noch jahrelange Berufserfahrung.

Welche Qualifikation bringen Sie mit?

Falls Sie dennoch die Wände selbst anstreichen möchten, berücksichtigen Sie folgende grundlegende Dinge:

- Verwenden Sie hochwertige Qualitätsfarben, um späteren Reklamationen vorzubeugen. Gute Farben decken in der Regel auch besser und sind daher auch von einem Laien leichter zu verarbeiten. Oberflächen müssen wischbeständig sein und dürfen nicht kreiden.
- Verwenden Sie geeignetes Werkzeug
- Bereiten Sie die Arbeiten gut vor  
(Das ist eigentlich der wichtigste Arbeitsschritt!)



- Demontieren Sie vor dem Streichen die Sockelleisten, Schalter und Steckdosen, und reinigen Sie diese gründlich.
- Kleben Sie alle Übergänge zu anderen Materialien, also Türen, Fenster, eingebaute Möbel, Schaltschränke usw., sorgfältig ab.
- Decken Sie auch den Boden gründlich ab.
- Entfernen Sie alle Nägel, Dübel und Schrauben, Klebereste etc. von den Wänden.
- Füllen und verspachteln Sie alle Löcher und Risse mit geeignetem Material (Niemals Silikon verwenden, da darauf keine Farbe haftet!). Schleifen Sie unebene Stellen gleichmäßig ab.

Oberflächen müssen sauber und staubfrei sein, bevor Sie mit den Arbeiten beginnen können.

Teilweise kann es erforderlich sein, vor dem Streichen mit Wandfarbe noch Grundierungen, Schutz-, Trenn-, oder Isolierschichten zu streichen. Sprechen Sie mit einem Experten.

Ecken, Kanten und Übergänge müssen in aller Regel mit einem geeigneten Pinsel vorgearbeitet werden. Man nennt das „Beschneiden“.

Streichen Sie die Flächen gleichmäßig, zügig, vollständig und deckend.

Normalerweise sind für ein vernünftiges und deckendes Ergebnis zwei Durchgänge nötig. Beachten Sie dazwischen Trocknungszeiten.

Entfernen Sie die Abklebungen, bevor die Farbe vollständig getrocknet ist, sonst reißen die Übergänge wieder unsauber auf.

Montieren Sie alle vorher entfernten und gereinigten Schalter, Dosen und Leisten zurück.

**Nur, wenn Sie selbst vollständig von der Qualität Ihrer Arbeit überzeugt sind, sollten Sie diese dem Vermieter präsentieren. Ansonsten bitte nochmal von vorne, oder Profi anrufen.**



Seebauer  
Immobilien

# Interesse?

---



Haben Sie Fragen, oder möchten einen  
Beratungstermin vereinbaren?

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!



Ihr Ansprechpartner:

**Gerhard Seebauer**

0170 - 5462862

[info@seebauer-immobilien.de](mailto:info@seebauer-immobilien.de)