Vermietungs-Paket

Ihre Immobilienmakler in Waldshut-Tiengen

RE/MAX

Büro Tiengen

Büro Waldshut

Wir über uns

Bei uns kümmert sich ein ganzes Team um Ihre Anliegen!

Bei RE/MAX “Freundliche Spezialisten” steht der Kunde im Mittelpunkt. Machen Sie es sich bequem und lassen Sie uns für Sie arbeiten. Als sympathisches Kompetenzzentrum beantworten wir Ihre Fragen:

- Was ist meine Immobilie wert?
- Wie lange dauert der Verkauf/die Vermietung?
- Was macht Ihr RE/MAX Immobilienmakler?

Sprechen Sie uns an und erleben Sie einen reibungslosen Übergang ohne Stress!

Unser sympathisches Kompetenzzentrum

Thomas Nägele
Immobilienkaufmann, Büroinhaber, Bankfachwirt

1969 in Bad Säckingen geboren und lebe seither in Tiengen. Nach dem Abitur habe ich die Ausbildung im elterlichen Bauträgerbetrieb als Immobilienkaufmann (IHK) abgeschlossen. Danach war ich 17 Jahre als Immobilienmakler und Finanzierungsberater für eine ansässige Bank tätig. Ich verstehe mich außerdem als Unternehmer und Coach für unser Team.

Nicole Nägele
Backoffice, Homestaging

1971 in Bad Säckingen geboren und verheiratet mit Thomas Nägele. Mit ihm zusammen habe ich zwei Kinder. Ich bin Leiterin des Backoffice und bin verantwortlich für den Büroauftritt, das Rechnungswesen und das Homestaging (professionelle Möblierung des Wohnraums).

Angela Jenne
Immobilienwirtin WAF, Immobilienmaklerin

1992 in Stühlingen geboren, lebe ich seitdem in unserem schönen Landkreis Waldshut. Nach der Fachhochschulreife und der Ausbildung bei RE/MAX zur Bürokauffrau, schloss ich auch meine Fortbildung zur Immobilienwirtin WAF über RE/MAX ab, damit ich Ihnen stets den besten Service bieten kann.
Es ist mein Ziel, Ihnen im Rahmen der Immobilienvermittlung so viel Arbeit wie möglich abzunehmen.

Jochen Sarnow
Immobilienmakler IHK

Guten Tag! Mein Name ist Jochen Sarnow, ich bin 1964 in Stühlingen geboren. Als Immobilienmakler in unserem Remax Team ist es mein Bestreben jedem unserer Kunden das passende Objekt zu vermitteln. Ich begleite unsere Kunden von der Suche einer Immobilie bis zum Kauf und der Übergabe sowie bei der Interessentensuche und Abwicklung bei einem Verkauf.

Hanna Kutter
Marketing u. Fotografie

1997 in Waldshut geboren, lebe ich seitdem im Landkreis Waldshut-Tiengen. 2018 habe ich die Ausbildung zur Kauffrau für Büromanagement erfolgreich bei RE/MAX abgeschlossen. Meine Aufgaben umfassen den Bereich Marketing, Fotografie, Social Media und das Backoffice.
Ich freue mich, auch Ihre Immobilie im besten Licht präsentieren zu dürfen!

Tanja Meier
Backoffice

1985 in Waldshut geboren. Ich lebe mit meinem Mann und meinen 2 Kindern in Oberlauchringen.
RE/MAX bietet mir die Möglichkeit Familie und Beruf unter einen Hut zu bringen. Sie finden mich bei Backoffice-Tätigkeiten.

Maren Büche
Maklerassistentin

1997 in Stühlingen geboren, seitdem lebe ich im Landkreis Waldshut-Tiengen. 2018 bin ich dem RE/MAX Team in Tiengen beigetreten. Gerne greife ich meinen Kollegen unter die Arme und führe Besichtigungen durch. Mit Vergnügen helfe ich unseren Kunden auch bei weiteren Fragen.

Bestellerprinzip

Seit dem 01. Juni 2015 gilt das sogenannte „Bestellerprinzip“.

Das Gesetz schreibt vor: Die Provision – lediglich bei der Vermietung – zahlt derjenige, der den Immobilienmakler beauftragt hat. Stellt also ein Makler im Auftrag eines Vermieters eine Wohnungsanzeige ins Netz, bezahlt nun nicht mehr der Mieter, sondern der Vermieter die Provision.

„Wer bestellt, der bezahlt“

Neuregelung des §2 WoVermG:

(1a) Der Wohnungsvermittler darf vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume kein Entgelt fordern, sich versprechen lassen oder annehmen, es sei denn, der Wohnungsvermittler holt ausschließlich wegen des Vermittlungsvertrags mit dem Wohnungssuchenden vom Vermieter oder von einem anderen Berechtigten den Auftrag ein, die Wohnung anzubieten (§ 6 Absatz 1).

Unter bestimmten Voraussetzungen muss jedoch auch künftig der Mieter für die Courtage gerade stehen – nämlich dann, wenn er selbst ausdrücklich einen Makler damit beauftragt, eine neue Wohnung für ihn ausfindig zu machen.
Als Vermieter könnten Sie sich nun die Frage stellen, ob Sie bei der Neuvermietung überhaupt einen Makler beauftragen sollten, wenn Sie die Provision aus eigener Tasche bezahlen müssen. Diese beträgt in der Regel **2 Monatskaltmieten zzgl. MwSt**.

Die Vermietung in Eigenregie spart an dieser Stelle zwar Kosten, bringt aber einen nicht zu unterschätzenden Aufwand mit sich. Wer keinen Makler in Anspruch nimmt, muss sich selbst um die Inserate etc. kümmern. Auch die große Nachfrage, die Besichtigungen und die Vorauswahl der Mietinteressenten kosten mitunter deutlich mehr Zeit, wenn kein Makler diese Aufgabe übernimmt.

Daher sollten Sie als Vermieter nicht nur auf die Höhe der Maklergebühr achten, sondern auch den tatsächlichen Wert der Leistung abschätzen. Vor allem bei Objekten, die nicht in der Nähe des Wohnortes liegen oder bei denen mit vielen Besichtigungen zu rechnen ist, kann sich aus Sicht des Vermieters der Einsatz eines Maklers durchaus lohnen.

RE/MAX Garantie:
Falls der über RE/MAX Freundliche Spezialisten vermittelte Mieter bereits nach weniger als 12 Monaten wieder auszieht bieten wir Ihnen eine kostenfreie Neuvermietung an.
Ausnahmen vorbehalten, darunter 1-Zimmer Wohnungen und Gewerbe.

Kompetenz- und Wissenszentrum

Mit unserem monatlichen Newsletter bleiben Sie immer informiert. Wir bringen aktuelles Wissen zu Ihnen und stehen als Ansprechpartner in allen Immobilienbereichen für Sie zur Verfügung. Anbei ein Auszug aus unserem Newsletter ImmoAktuell (Ausgabe Juni 2020):

Ist Hitze ein Grund die Miete zu mindern?

Angesichts neuer Hitzerekorde wäre eine verbindliche Regelung wünschenswert.

Wenn die Wohnung so aufheizt, dass es sich tagsüber und nachts kaum aushalten lässt, sorgt das schnell für hitzige Debatten zwischen Mietern und Vermietern. Doch wo ist die Schmerzgrenze? Ab wann ist die Hitze ein Mietminderungsgrund? Der Bundesgerichtshof hat diese Frage bislang nicht geklärt.

Bisher gibt es nur wenige einschlägige Gerichtsurteile zu Mietminderungen wegen Hitze. Das könnte sich durch den Klimawandel ändern. In Deutschland sind extrem heiße Tage keine Seltenheit mehr und dem heißen Sommer 2019 soll in diesem Jahr ein noch heißerer folgen: Meteorologen erwarten Temperaturen jenseits der 40 Grad.

Auch wenn langandauernde Hitze im Sommer erhebliche Auswirkungen auf die Gesundheit haben kann: Grundsätzlich sind sommerliche Temperaturen in der Wohnung kein Mietmangel. Hochsommerliche Hitze gehöre zum allgemeinen Lebensrisiko, hatte in der Vergangenheit zum Beispiel das Oberlandesgericht Frankfurt argumentiert (19.1.2007, 2 U 106/06). Doch muss der Mieter wirklich warten, bis Hamster und Haushund dem Hitzeschock erliegen?

Eigentlich ist es nämlich Aufgabe des Vermieters, dafür zu sorgen, dass die Wohnung im Sommer bewohnbar ist. Denn eine Mietminderung nach § 536 BGB ist generell dann begründet, wenn die im Mietvertrag vereinbarte Gebrauchstauglichkeit der Wohnung maßgeblich eingeschränkt ist. Wann dies der Fall ist, muss im Einzelfall abgewogen werden, eine verbindliche Regelung gibt es bislang nicht.

Entsprechung widersprüchlich ist die Rechtsprechung: Während das Amtsgericht Hamburg im Fall einer Obergeschosswohnung, in der die Temperatur tagsüber 30 Grad und nachts über 25 Grad betrug, eine Mietminderung von 20 Prozent für angemessen hielt (10.5.2006, 46 C 108/04), sah das Amtsgericht Leipzig bei einer Maisonettewohnung mit gleichen Temperaturverhältnissen keinen Mangel gegeben (6.9.2004, 164 C 6049/04). Ausschlaggebend war im Hamburger Fall, dass der Wärmeschutz der mit Glasfront nach Süden ausgerichteten Wohnung nicht dem Stand der Technik entsprach, der zum Zeitpunkt des Baus vorgeschrieben war.

Während bislang argumentiert wurde, dass ein Dachgeschoss-Mieter damit rechnen muss, dass sich die Räume im Sommer aufheizen, setze das Gericht in diesem Fall Grenzen und erklärte, dass ein Mangel auch dann vorliege, „wenn die Erwärmung durch Sonneneinstrahlung und Umgebungstemperaturen ein Ausmaß erreicht, durch das die Eignung zum vertragsgemäßen Zweck beeinträchtigt wird“. Der Mieter durfte die Miete daher für den betreffenden Monat um 20 Prozent mindern.

Grundsätzlich ist eine Mietminderung nicht pauschal möglich, sondern nur anteilig für die Tage, an denen die Wohnqualität stark beeinträchtigt war. Als Beweismittel dient ein Thermometer, das die Raumtemperatur speichert. Sollte der Streit vor Gericht enden, sind außerdem Zeugen gefragt.

Bevor sich die Fronten erhärten, sollten betroffene Mieter das Gespräch mit dem Vermieter suchen, rät der Eigentümerverband Haus & Grund. Der Eigentümer könne dann prüfen, ob sich der Wärmeschutz verbessern lässt. „Schließlich sollte es auch im Interesse des Eigentümers sein, dass die Mieter sich möglichst wohl fühlen“, erklärt Rechtsanwalt Ralf Schönfeld – und verbessernde Maßnahmen wie eine bessere Dämmung, der Einbau eine Klimaanlage oder das Anbringen von Markisen und Rollläden erhöhen den Wert der Wohnung nachhaltig. Einen Anspruch darauf hat der Mieter jedoch nicht. Will er selbst Hand anlegen und zum Beispiel eine Markise montieren, braucht er, wie bei allen baulichen Veränderungen, die Erlaubnis des Vermieters.

Fazit: Mieter haben vor allem dann ein Minderungsrecht, wenn die Aufheizung der Wohnung auf einen baulichen Mangel zurückzuführen ist. Allerdings bezieht die Rechtsprechung sich hier auf das Baujahr der Wohnung, nicht etwa auf heutige Standards.

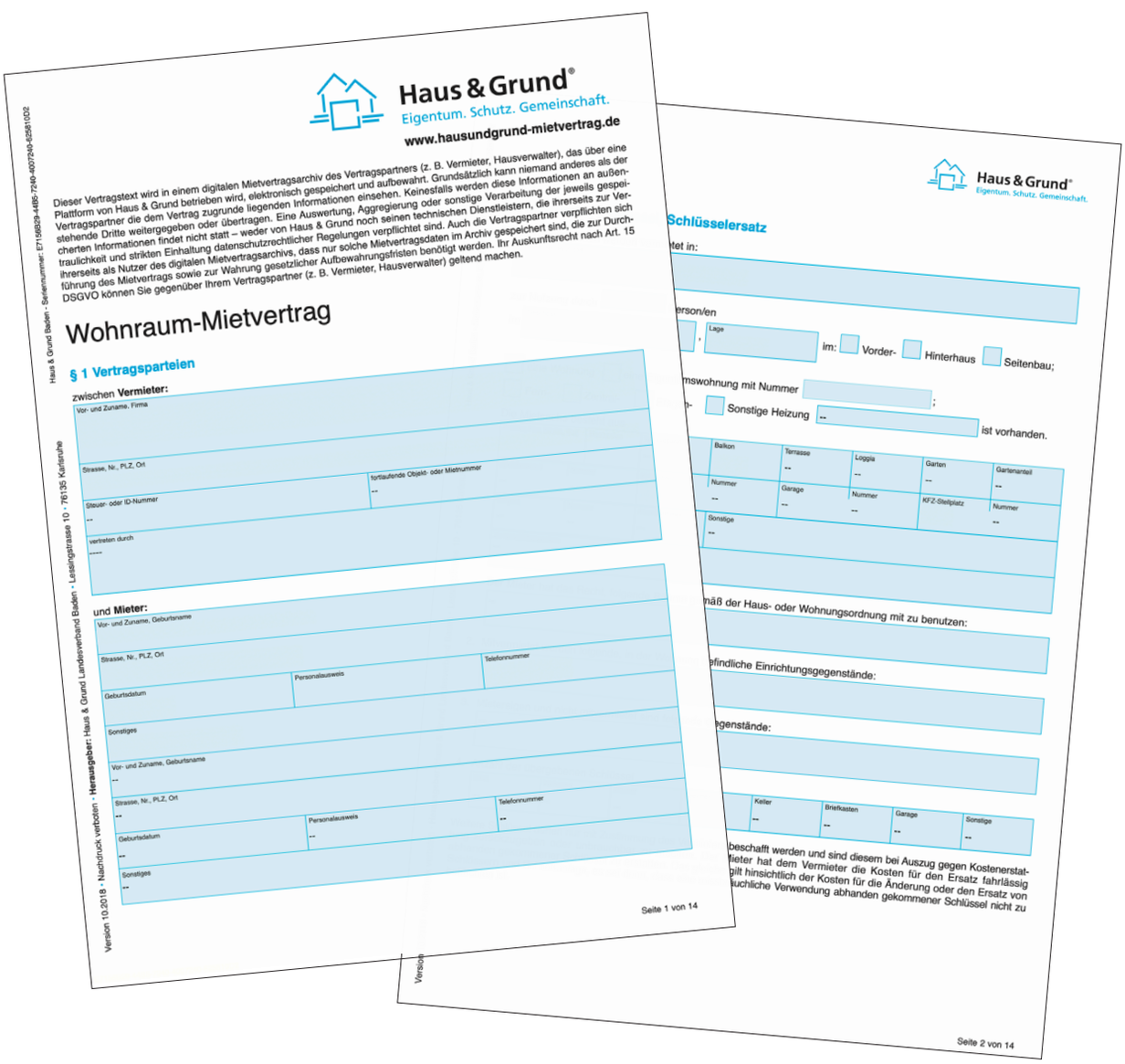
Quellen: dejure.org, Haus und Grund, Mieterschutzbund, focus.de, sueddeutsche.de, mietrecht.com, haufe.com

Unser Marketingplan

umfasst folgende, auf Ihre Immobilie Individuell zugeschnittene Marketingmaßnahmen:

Aufbereitung der Immobilie

- Ermittlung eines marktgerechten Mietpreises
- Unterlagenzusammenstellung inklusive Energieausweis-Erstellung
- hochwertige Exposé-Broschüren
- überarbeitete Grundrisspläne
- Inserate in Onlinemedien und auf Social Media
- vorgemerkte Suchkunden
- Online-Bereitstellung auf zahlreichen Portalen
- Einholung von Selbstauskünften
- Bonitätsprüfung
- Erstellung eines rechtlich geprüften Mietvertrages von Haus & Grund
- Übergabe (keine Abnahme)



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
www.hausundgrund-mietvertrag.de

Dieser Vertragstext wird in einem digitalen Mietvertragsarchiv des Vertragspartners (z. B. Vermieter, Hausverwalter), das über eine Plattform von Haus & Grund betrieben wird, elektronisch gespeichert und aufbewahrt. Grundsätzlich kann niemand anderes als der Vertragspartner die dem Vertrag zugrunde liegenden Informationen einsehen. Keinesfalls werden diese Informationen an außenstehende Dritte weitergegeben oder übertragen. Eine Auswertung, Aggregierung oder sonstige Verarbeitung der jeweils gespeicherten Informationen findet nicht statt – weder von Haus & Grund noch seinen technischen Dienstleistern, die ihrerseits zur Vertraulichkeit und strikten Einhaltung datenschutzrechtlicher Regelungen verpflichtet sind. Auch die Vertragsdaten im Archiv gespeichert sind, die zur Durchführung des Mietvertrags sowie zur Wahrung gesetzlicher Aufbewahrungsfristen benötigt werden. Ihr Auskunftsrecht nach Art. 15 DSGVO können Sie gegenüber Ihrem Vertragspartner (z. B. Vermieter, Hausverwalter) geltend machen.

Haus & Grund Baden - Seitennummer: E715B529-44B5-7240-A007240-E2581D2

Herausgeber: Haus & Grund Landesverband Baden - Lessingstrasse 10 - 76135 Karlsruhe

Version 10.2018 - Nachdruck verboten

Wohnraum-Mietvertrag

§ 1 Vertragsparteien

zwischen **Vermieter:**

Vor- und Zuname, Firma

Strasse, Nr., PLZ, Ort

Steuer- oder ID-Nummer: --

fortlaufende Objekt- oder Mietnummer: --

vertreten durch: ----

und **Mieter:**

Vor- und Zuname, Geburtsname

Strasse, Nr., PLZ, Ort

Geburtsdatum

Personalausweis

Telefonnummer

Sonstiges

Vor- und Zuname, Geburtsname: --

Strasse, Nr., PLZ, Ort: --

Geburtsdatum: --

Personalausweis: --

Telefonnummer: --

Sonstiges: --

Seite 1 von 14

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Schlüsselersatz

tet in:

erson/en

Lage

im: Vorder- Hinterhaus Seitenbau;

mswohnung mit Nummer ;

Sonstige Heizung -- ist vorhanden.

Balkon	Terrasse	Loggia	Garten	Gartenanteil
--	--	--	--	--

Nummer	Garage	Nummer	KFZ-Stellplatz	Nummer
--	--	--		--

Sonstige: --

näß der Haus- oder Wohnungsordnung mit zu benutzen:

pfindliche Einrichtungsgegenstände:

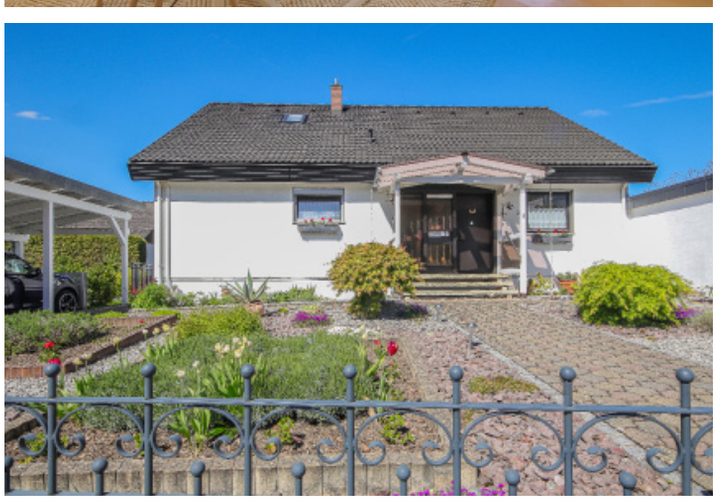
egenstände:

Keller	Briefkasten	Garage	Sonstige
--	--	--	--

beschafft werden und sind diesem bei Auszug gegen Kostenerstat-
ieter hat dem Vermieter die Kosten für den Ersatz fahrlässig
gilt hinsichtlich der Kosten für die Änderung oder den Ersatz von
auchliche Verwendung abhanden gekommener Schlüssel nicht zu

Seite 2 von 14

Professionelle Immobilienfotografie
... weil der erste Eindruck zählt!



Unsere Selbstauskunft für Mietinteressenten

	Mietinteressent	**Ehepartner/ Mitmieter**
Name		
Vorname		
Geburtsdatum		
Geburtsort		
Familienstand		
Anschrift		
E-Mail		
Telefon		
Beruf AusgeübteTätigkeit		
Arbeitgeber Name | Anschrift		
Falls selbständig: Tätigkeit		
Gesamt**NETTO**einkommen Monatlich/jährlich		
Familienangehörige und sonstige, im Haus lebende Personen (Name, Vorname, Gebdatum)		
1. Ist Tierhaltung beabsichtigt? O Ja O Nein Wenn ja, bitte Tierart und Anzahl angeben:		
2. Ich oder miteinziehende Personen sind Raucher? O Ja O Nein		

3.	Ist eine gewerbliche Nutzung des Wohnraumes beabsichtigt? O Ja O Nein Wenn ja, bitte Umfang angeben:
4.	Name, Anschrift und Telefon des jetzigen Vermieters
5.	Mein derzeitiges Mietverhältnis besteht seit
6.	Gründe für den Wohnungswechsel
7.	Beabsichtigter Mietbeginn
8.	Angestrebte Dauer des Mietverhältnisses
9.	Bestehen oder bestanden in den letzten 5 Jahren Mahnverfahren oder Zahlungsklagen, Zwangsvollstreckungen, Verfahren zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung, Konkurs-, Vergleichs- oder Insolvenzverfahren? Wurde in den letzten 10 Jahren eine eidesstattliche Versicherung/Offenbarungseid abgegeben? Sind oder waren entsprechende Verfahren anhängig oder ist ein Haftbefehl zur Erzwingung einer solchen eidesstattlichen Versicherung eingegangen oder zu erwarten? O Nein, nichts dergleichen O Ja, und zwar folgende:

Ich/wir erkläre(n), dass die vorstehenden Angaben vollständig und wahrheitsgemäß sind. Meine/unsere wirtschaftlichen Verhältnisse sind geordnet.

Energieausweis vorgelegt: ☒ Ja ☐ Nein

Ich weiß/wir wissen, dass falsche, bzw. unvollständige oder unrichtige Angaben den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigen. Ich/wir stimme(n) zu, dass meine Bank

_____
Name und Sitz des Kreditinstituts

einmalig dem Vermieter eine Bankauskunft über mich/uns erteilt und der Makler eine Bonitätsauskunft über mich einholen kann. Die Vollmacht hierzu wird hiermit ausdrücklich erteilt. Eine Schufa-Auskunft wird von mir bei Mietvertragsabschluss vorgelegt werden.

_____	_____	_____
Datum	Unterschrift Mietinteressent	Unterschrift Ehepartner/Mitmieter

Übergabeprotokoll

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Baden

Name der/s Mieter/s: _____

Objekt: _____

1. In den Mieträumen sind vor Übergabe folgende Malerarbeiten (einschließlich tapezieren) ausgeführt worden:

   a) Wände, Decken in:

   _____

   _____

   _____

   Davon Rauhfaser-Tapete in:

   _____

   _____

   _____

   b) Holzwerk, Heizkörper in:

   _____

   _____

   _____

   c) Sonstiges:

   _____

   _____

   _____

   Weitere Malerarbeiten sind wegen des guten Zustandes der Mietsache nicht erforderlich / werden vom Vermieter / Mieter noch ausgeführt in:

   _____

   _____

   _____

2. Art und Zustand der Böden in den einzelnen Räumen:

   _____

   _____

   _____

Herausgeber: Haus & Grund Baden, Lessingstraße 10, 76135 Karlsruhe – Stand 2/2015
Nachdruck verboten

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Baden

3. Folgende die Tauglichkeit beeinträchtigende Mängel sind vorhanden:

_____

_____

_____

4. Im übrigen befindet sich die Mietsache in mangelfreiem Zustand. Der Vermieter wird folgende unter 3. angegebene Mängel auf seine Kosten beseitigen lassen:

_____

_____

_____

Im übrigen wird der Zustand vom Mieter als vertragsgerecht akzeptiert.

5. Vom Mieter wurden folgende Arbeiten ausgeführt:

_____

_____

_____

6. Sonstige Bemerkungen:

_____

_____

_____

7. Folgende Schlüssel wurden übergeben:

Haus _____ , Wohnung _____ , Zimmer _____ , Mansarde _____ , Keller _____ , Briefkasten _____ , Sonstige _____

Vorstehendes Protokoll ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages vom _____ .

_____ , den _____

_____ _____
Vermieter Mieter

_____
Mieter

Bei der Übergabe waren außer den Unterzeichnenden (Vor- und Zuname, Anschrift) noch anwesend:

_____

_____

Herausgeber: Haus & Grund Baden, Lessingstraße 10, 76135 Karlsruhe – Stand 2/2015
Nachdruck verboten

Checkliste für Ihre Vermietung

Für die Vermietung Ihrer Immobilie benötigen wir einige Unterlagen.

- ☐ Grundriss
- ☐ Wohn- und Nutzflächenberechnung
- ☐ aktuelle Wohngeldabrechnung
- ☐ Hausordnung
- ☐ Information zur Hausverwaltung
- ☐ Aufstellung der Heiz- und Betriebskosten (3 Jahre) oder Energieausweis (Pflicht!)

Energieausweis

Der Energieausweis bewertet ein Gebäude energetisch. Auf Wunsch können auch wir diesen für Ihre Immobilie erstellen.

Energieausweis ist Pflicht:

Bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung eines Objektes muss dem potentiellen Interessenten ein Energieausweis vorgelegt werden. Dies gilt auch für Nichtwohngebäude.

Es gibt zwei Arten des Energieausweises:

- Der **Verbrauchsausweis** legt die Verbrauchswerte der vergangenen Jahre zugrunde, die stark vom Verhalten der Bewohner abhängen: tatsächlicher Energieverbrauch innerhalb eines Zeitraumes.
-
- Der **Bedarfsausweis** wird anhand einer technischen Analyse aller Gebäudearten erstellt (Nutzerverhalten unabhängig). Diese Variante ist deutlich exakter: voraussichtlicher Energiebedarf unter Normbedingungen.

Herzstück eines jeden Energieausweises ist die Farbskala mit den Effizienzklassen A+ bis H. So lässt sich schnell der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasserbereitung abschätzen.

Ihre Immobilienmakler für Waldshut-Tiengen und Umgebung

Bei uns kümmert sich ein ganzes Team um Ihre Anliegen.

RE/MAX Freundliche Spezialisten
Hauptstraße 12, 79761 Tiengen (Hauptbüro)
Kaiserstraße 6, 79761 Waldshut

E freundliche.spezialisten@remax.de
T +49 (0) 7741 5556
F +49 (0) 40 380 178 957 48

DIE WELT
Januar 2020
DIE BESTEN IMMOBILIENMAKLER TESTSIEGER
– RE/MAX –
Im Test:
10 Makler in Waldshut-Tiengen
Deutsche Markenallianz GmbH
Ressort Immobilien
www.d-ma.immobilien

TOP IMMOBILIEN MAKLER 2019
WALDSHUT-TIENGEN
FOCUS
DEUTSCHLANDS GROSSTE MAKLER BEWERTUNG
IN KOOPERATION MIT statista
FOCUS-SPEZIAL 02 | 2019

PLATZ 1
DOMAINSTÄRKE
2020 | KW4
MaklerCharts powered by immoXXL
WALDSHUT-TIENGEN

RE/MAX

www.remax-waldshut.de

Jeder RE/MAX-Lizenznehmer und RE/MAX-Franchisenehmer ist jeweils ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.
Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der Daten und Zahlen.