



**Checkliste**

**Immobilienvermietung**



Die vorliegende Checkliste unterstützt Sie beim Vermieten Ihrer Immobilie. Sie finden darin alle wichtigen Informationen, die Sie für eine erfolgreiche Vermietung benötigen – von der Vorbereitung bis hin zur Vertragsabwicklung und der Übergabe. Die Checkliste ist so aufgebaut, dass Sie pro Prozessschritt sehen, welche Fragen Sie sich stellen und geklärt werden müssen, welche Dokumente notwendig und wo zu erhalten sind und welche Tipps unsere erfahrenen Maklerinnen und Makler für Sie haben. Dabei spielt es keine Rolle, ob Sie Ihre Immobilie selbst oder mit unserer Unterstützung vermieten möchten. Wir sind überzeugt, Sie mit unserer Checkliste beim selbständigen Vermieten optimal zu unterstützen. Falls Sie dennoch Fragen haben oder wir Sie unterstützen dürfen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Vorbereitung</b> .....	Seite 3
<b>2. Vermarktung Ihrer Immobilie</b> .....	Seite 4
<b>3. Besichtigung</b> .....	Seite 5
<b>4. Mieterauswahl</b> .....	Seite 6
<b>5. Mietvertrag</b> .....	Seite 7
<b>6. Übergabe der Immobilie</b> .....	Seite 8

# 1. Vorbereitung

Erfahren Sie, wie Sie sich optimal auf die Vermietung Ihrer Immobilie vorbereiten. Eine gute Vorbereitung ist aber auch beim Vermieten Ihrer Immobilie die halbe Miete, denn wenn Sie von Anfang an auf alle Eventualitäten vorbereitet sind, kommt es zu weniger Überraschungen.

## Offene Fragen

- Soll die Immobilie befristet oder unbefristet vermietet werden?
- Ist die Immobilie in einem vermietungsgerechten Zustand?
- Was wurde vor Kurzem an der Immobilie renoviert?
- Wurden die Wände neu gestrichen und der Boden abgeschliffen?
- Gibt es sonstige Renovations- oder Reparaturarbeiten auszuführen?
- Wie hoch sollen die Mieteinnahmen sein?
- Wurde eine Konkurrenzanalyse gemacht?
- Liegen aussagekräftige Fotos der Immobilie vor?
- Wurde die Immobilie durch die Vormieterin oder den Vermieter sauber gereinigt?
- Vermieten Sie die Immobilie möbliert oder unmöbliert?

## Welche Dokumente werden benötigt und wo bekomme ich diese?

Ausführliche Checkliste > **BETTERHOMES**

## Tipps von BETTERHOMES

- Der Mietzins muss im gleichen Rahmen liegen wie die Mieten vergleichbarer Immobilien mit ähnlicher Lage. Wie hoch die Mieten jeweils liegen, kann man im Mietspiegel nachsehen. Dieser ist allerdings nicht rechtlich bindend.
- **Achtung:** Ist der Mietzins einmal zu tief angesetzt, ist es schwierig, diesen im Nachhinein glaubwürdig zu erhöhen. Hier kann es sich lohnen, bereits vor dem Inserieren eine Fachperson zu involvieren. Zudem machen unsere Expertinnen und Experten gerne kostenlos und unverbindlich eine bankenanerkannte Schätzung Ihrer Immobilie, die Ihnen dabei hilft, den passenden Mietzins zu definieren.
  
- Es lohnt sich, Renovations- und Reparaturarbeiten vor der Vermietung durchzuführen. So bringen Sie die Immobilie wieder auf Vordermann, können einen angemessenen Mietzins ansetzen und bereiten die Immobilie bereits auf die Bilder für das Inserat vor.

## 2. Vermarktung Ihrer Immobilie

Wie Sie Ihre Immobilie präsentieren, trägt massgeblich dazu bei, ob und wie schnell Sie eine Vermietung abwickeln, respektive eine passende Mietpartei finden können. Nehmen Sie sich also auch hier genügend Zeit, um die nötigen Vorbereitungen zu treffen. Die nachfolgenden Fragen unterstützen Sie bei diesem Prozess.

### Offene Fragen

Kennen Sie die Vorteile Ihrer Immobilie zur Erstellung eines Inserates?

Inserate im Internet oder in Printmedien?

Welche Onlineplattformen gibt es und auf welchen möchten Sie präsent sein?

Welche Kosten kommen auf Sie zu?

Inserieren Sie die Immobilie auch auf Social Media?

Ist die Anzeige auf die Zielgruppe ausgelegt?

Wer gehört zur Zielgruppe? (Singles, Paare, Familien etc.)

Wie präsentieren Sie die Immobilie am besten? (z. B. hochwertige Bilder etc.)

Wissen potenzielle Mieterinnen und Mieter, welche Unterlagen sie zur Besichtigung mitbringen sollen?

Sind Ihre Fragen an die potenziellen Mieterinnen und Mieter definiert?

Ist definiert, ob es sich um eine Einzel- oder Gruppenbesichtigung handelt?

Sind die beste Erreichbarkeit sowie der Kanal (Telefon, E-Mail etc.) klar kommuniziert?

Stehen die Besichtigungszeiten fest?

### Welche Dokumente werden benötigt und wo bekomme ich diese?

Gute und aussagekräftige Fotos > **selber erstellen mit einem guten Smartphone reicht aus**

Grundrisspläne > **Hausverwaltung, Generalunternehmen oder Architekt/-in**

### Tipps von BETTERHOMES

- Das Inserat ist sozusagen das Herzstück Ihrer Vermietung. Es entscheidet, ob sich Interessentinnen und Interessenten melden und auch, ob sich die richtigen Personen für das Objekt interessieren.
- Der Titel eines Inserats entscheidet darüber, ob interessierte Personen weiterlesen oder nicht. Nehmen Sie sich bei der Definition des Titels also Zeit und kombinieren Sie den grössten Vorteil der Wohnung mit passenden emotionalen Elementen.
- Achten Sie bei den Fotos darauf, dass die Immobilie ordentlich und hell ist, Sie keine wichtigen Stellen abschneiden, keine privaten Unterlagen oder Wertgegenstände zu erkennen sind und dass Sie das beste Foto der Immobilie als Startbild verwenden.
- Es kann sich lohnen, bereits im Inserat die Besichtigungstermine zu kommunizieren. So sparen Sie sich administrativen Aufwand und wissen bereits im Vorfeld, wann die Besichtigungen stattfinden und müssen weniger koordinieren.

- Falls wir Sie bei der Vermietung Ihrer Immobilie unterstützen dürfen, übernehmen unsere Maklerinnen und Makler sehr gerne diesen administrativen Aufwand. Diese wissen marketingtechnisch genau, wie eine Immobilie in Szene gesetzt werden muss, damit möglichst viele Interessentinnen und Interessenten generiert werden.
- Potenzielle Mieterinnen und Mieter legen oft grossen Wert auf Grundrisspläne. So können sie sich ein besseres Bild über die Situation vor Ort sowie über die Planung der Möblierung machen. Gerade bei älteren Objekten sind oft keine aussagekräftigen oder gar keine Grundrisspläne vorhanden. Diese könnten von Architektinnen und Architekten zu relativ hohen Kosten aufbereitet werden. Kundinnen und Kunden von BETTERHOMES können in diesem Fall über ihre Maklerin oder ihren Makler mit dem Tool Giraffe360 exakte Grundrisspläne vom Objekt erstellen lassen.

### 3. Besichtigung

Nach dem ersten positiven Eindruck im Internet ist es auch entscheidend, dass die Immobilie vor Ort überzeugt. Dabei gibt es einige einfache, aber wichtige Punkte zu beachten, damit Sie Interessentinnen und Interessenten überzeugen können.

#### Offene Fragen

- Steht ein Bewerbungsformular für die Immobilie zur Verfügung?
- Sieht die Immobilie von aussen ansprechend aus?
- Wurde die Immobilie gründlich gereinigt?
- Herrscht in und um die Immobilie Ordnung und sind private Gegenstände weggeräumt?
- Sind grosse und kleine Mängel behoben?
- Sind Vorhänge und Rollläden geöffnet und ist das Licht an?
- Zu welchen Tageszeiten erscheint die Immobilie im besten Licht?
- Können Sie alle möglichen Fragen von Interessierten beantworten?
- Wer fasst wann telefonisch bei den möglichen Mieterinnen und Mietern nach?
- Wie reagieren Sie bei Mängeln oder Beanstandungen an der Immobilie?
- Gehen Sie schon während der Besichtigung auf Verhandlungsvorschläge ein?

#### Welche Dokumente werden benötigt und wo bekomme ich diese?

Bewerbungsformular > **Makler/-in, Hauseigentümergebiet Schweiz oder Quellen im Internet**

#### Tipps von BETTERHOMES

- Interessierte Personen sind manchmal sehr findig. Eine potenzielle Mietpartei kann versuchen, die Immobilie in ein schlechtes Licht zu stellen, weil sie sich daraus einen Preisvorteil erhofft. Lassen Sie sich nicht zu stark auf Diskussionen ein. Sie wollen ja vermieten.
- Auch wenn die Liegenschaft bereits leer ist, soll diese ein angenehmes Klima ausstrahlen. Heizen Sie im Winter vor der Besichtigung. Lassen Sie, wenn möglich, noch ein paar Möbel in der Liegenschaft. Dies vermittelt den Interessentinnen und Interessenten Geborgenheit.

- Nicht alle Interessentinnen und Interessenten mögen Haustiere. Sorgen Sie dafür, dass Ihre Haustiere vor dem Besichtigungstermin draussen sind, oder auf jeden Fall die interessierten Personen nicht stören.
- Stickige Luft und Rauch verleihen der Liegenschaft ein unangenehmes Wohnklima. Lüften Sie vor dem Besichtigungstermin. Rauchen Sie auf keinen Fall während der Besichtigung.

## 4. Mieterauswahl

Nach den erfolgreichen Besichtigungen geht es darum, die passendsten Interessentinnen und Interessenten zu finden und einige organisatorische Fragen zu klären. Dabei geht es grösstenteils um finanzielle Themen sowie die Frage, ob die potenziellen Mieterinnen und Mieter zu Ihnen, der Immobilie sowie der Nachbarschaft passen.



### Offene Fragen

Wurde die Bonität der potenziellen Mieterinnen und Mieter geprüft?

Bestehen Beteiligungen und wenn ja, weshalb?

Wurden Referenzen eingeholt? (Arbeitgeber/-in, vorherige Vermieterin oder vorheriger Vermieter etc.)

Können sich die potenziellen Mieterinnen und Mieter die Wohnung leisten?

Spricht Ihr Bauchgefühl für die potenziellen Mietparteien?

Wurde von den potenziellen Mieterinnen und Mietern die Mietanmeldung vollständig ausgefüllt?

Ist der Beteiligungsabzug aktuell und vollständig?

### Welche Dokumente werden benötigt und wo bekomme ich diese?

Beteiligungsregisterauszug > **Interessent/-in**

Einkommensnachweis > **Interessent/-in / Arbeitgeber/-in**

Lebenslauf, Referenzen (wenn nicht schon vorhanden) > **Interessent/-in**

## Tipps von BETTERHOMES

- Ob die Miete auf längere Sicht finanziert werden kann, lässt sich grob mit der bewährten  $\frac{1}{3}$ -Regel berechnen. Demnach sollten die Ausgaben für die Bruttomiete (Miete inkl. Nebenkosten) maximal  $\frac{1}{3}$  des Nettolohns (Lohn nach allen beruflichen Abzügen wie Pensionskasse AHV etc.) betragen.
- Neben finanziellen Aspekten lohnt es sich auch, die Interessentinnen und Interessenten bei den Besichtigungen besser kennen zu lernen. Dies erhöht die Chancen auf ein angenehmes Mietverhältnis.
- Bei BETTERHOMES wird Ihre Immobilie auf sämtlichen relevanten Immobilienportalen veröffentlicht, wodurch Sie von unserer 100%-Online-Abdeckung profitieren.

## 5. Mietvertrag

Sobald Sie sich für eine Interessentin oder einen Interessenten, respektive eine Mietpartei entschieden haben, gilt es, den entsprechenden Vertrag aufzusetzen. Damit Sie keine unerwarteten Überraschungen erleben, helfen Ihnen folgende Fragen.

### Offene Fragen

Entspricht der Mietvertrag der Schweizer Norm?

Enthält der Mietvertrag einen Haftungsausschluss?

Ist die Mietkaution im Mietvertrag festgelegt?

Wie wird die Mietkaution beglichen? (Mietkautionsversicherung oder Bankdepot)

Sind die Betriebskosten im Mietvertrag detailliert festgelegt?

Wurden Interessierte, welche ein Formular eingereicht haben, über die Vermietung informiert?

Sind noch laufende Inserate der Immobilie gestoppt?

### Welche Dokumente werden benötigt und wo bekomme ich diese?

Mietvertrag > **Hauseigentümerverband Schweiz oder Mieterverband Schweiz**

Hausordnung > **Hauseigentümerverband Schweiz oder Mieterverband Schweiz**

## Tipps von BETTERHOMES

- In der Schweiz sind Vermietende nicht gesetzlich verpflichtet, einen schriftlichen Mietvertrag aufzusetzen. So könnten Parteien, die sich einig sind, theoretisch auch einen mündlichen Mietvertrag vereinbaren, der ebenfalls gültig wäre. Wir raten jedoch davon ab. Sie sollten in jedem Fall einen ausführlichen und schriftlichen Mietvertrag aufsetzen.
- Die Mietkaution darf maximal so hoch sein wie drei Monatsmieten und muss vom Privatvermögen klar getrennt sein mit einem separaten Konto.

- **Folgende Punkte sollten im Mietvertrag geregelt werden:**
  - Eine genaue Beschreibung des Mietobjektes inklusive Nebenräume
  - Der Mietbeginn
  - Die Mietdauer
  - Die Kündigungsbestimmungen
  - Der Bruttomietzins respektive der Nettomietzins inklusive Nebenkosten
  - Die Sicherheitsleistungen (Kaution)
  - Besondere Vereinbarungen (Haustiere etc.)

## 6. Übergabe der Immobilie

Nachdem alle administrativen Arbeiten erledigt und der Mietvertrag unterzeichnet ist, steht zum Schluss die Übergabe der Immobilie an. Hier geht es vor allem darum, die Immobilie in einem guten Zustand zu übergeben und allfällige Mängel zusammen mit der Mietpartei festzuhalten. Beachten Sie auch in diesem Kapitel die wertvollen Tipps unserer Expertinnen und Experten.

### Offene Fragen

Liegt ein ausführliches und unterzeichnetes Übergabeprotokoll vor?

Sind alle Mängel dokumentiert und fotografiert?

Welche und wie viele Schlüssel erhalten die Mieterinnen und Mieter?

Gibt es ein unterzeichnetes Schlüsselprotokoll?

Hat die Mietpartei eine Haftpflichtversicherung und liegt Ihnen diese vor?

### Welche Dokumente werden benötigt und wo bekomme ich diese?

Übergabeprotokoll > **Verwaltung, Makler/-in, Hauseigentümergebiet Schweiz oder Mieterverband Schweiz**

Schlüsselprotokoll > **Verwaltung, Makler/-in, Hauseigentümergebiet Schweiz oder Mieterverband Schweiz**

### Tipps von BETTERHOMES

- Vermieterinnen und Vermieter dürfen die Miete erhöhen, wenn der Referenzzinssatz seit der Vertragsunterzeichnung um mindestens 0.25 % gestiegen ist.
- Vermieterinnen und Vermieter sind verpflichtet, der Mietpartei einmal im Jahr eine Nebenkostenabrechnung zukommen zu lassen. Mit dieser wird über allfällige Nachzahlungen oder Rückerstattungen informiert.
- Mieteinnahmen zählen zu den steuerbaren Einkünften und werden mit einer Einkommenssteuer versteuert. Viele Ausgaben wie beispielsweise Reparaturen, Renovationen, Sanierungen, Versicherungsprämien oder Hypothekarzinsen können jedoch abgesetzt werden. Zudem muss je nach Kanton zusätzlich mit einer Liegenschafts- und Vermögenssteuer gerechnet werden.

**Sie wünschen sich beim Vermieten Ihrer Immobilie Unterstützung? Wir beraten Sie gerne!**

---

Bei diesem Dokument handelt es sich um ein unverbindliches Muster, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Aktualität oder Richtigkeit hat, sondern lediglich als Anregung und Hilfestellung dient. Das Muster ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. BETTERHOMES übernimmt keine Haftung für die Eignung der Checkliste im konkreten Fall. BETTERHOMES gestattet ausschliesslich die Nutzung für den Privatgebrauch. Veröffentlichungen ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung von BETTERHOMES sind nicht gestattet.