



WAGNER
IMMOBILIEN



Hochwertige Immobilien
erfolgreich vermieten –
an Amerikaner vom
Wiesbaden Army Airfield



Sehr geehrter Vermieter,

als Vermieter im Raum Wiesbaden hat sich Ihnen womöglich schon die Frage gestellt, ob für Sie eine Vermietung an Soldaten des Wiesbaden Army Airfields oder amerikanische Zivilisten in Betracht kommt – schließlich sind die Army-Base und unsere amerikanischen Mitbürger seit langem fester Bestandteil der Region.

Wir von WAGNER IMMOBILIEN sind Experten bei der Vermietung an Amerikaner in Wiesbaden. Wir kennen alle Abläufe und Regelungen sowie alle Vor- und Nachteile.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass Vermieter, die an Amerikaner vermieten wollen, mit vielen Fragen zu uns kommen. Aus diesem Grund haben wir Ihnen dieses Infopaket zusammen gestellt.

Die Inhalte der folgenden Seiten geben Ihnen alle Informationen in die Hand, so dass Sie selbst das Für und Wider abwägen können. Natürlich hoffen wir, dass wir Sie für die Vermietung an unsere amerikanischen Nachbarn begeistern können und unterstützen Sie gerne bei allen weiteren Schritten. Aber zunächst wünschen wir Ihnen viel Freude beim Lesen.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Günther Wagner', written in a cursive style.

Ihr Günther Wagner

Die Mieter

Bei der Vermietung an Amerikaner handelt es sich um Soldaten des US-Militärs, die hier in Deutschland stationiert sind, Zivilisten amerikanischer Firmen, Lehrer oder Verwaltungsangestellte in Führungspositionen, die im Zusammenhang mit der Stationierung der US-Army in Wiesbaden ihre beruflichen Tätigkeiten ausüben.

Gesuchte Objekte

Egal ob Single, Paare oder Familie – gesucht werden vor allem großzügige Wohnungen und Häuser. Eine positive Entwicklung für den Wiesbadener Wohnungsmarkt, da geräumige Objekte, gerade wegen Ihrer Größe und Kosten, normalerweise schwieriger zu vermieten sind.

Das alles bedeutet aber nicht, dass ausschließlich große Häuser und Wohnungen gesucht werden. Auch kleinere Objekte stoßen bei alleinstehenden Soldaten oder zivilen Mitarbeitern auf großen Gefallen.

In puncto Lage suchen die meisten Amerikaner eine Immobilie in Wiesbaden und der näheren Umgebung, da sich so die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Kultur und städtischem Lifestyle mit kurzen Wegen zur Arbeitsstelle vereinen lässt.

Wie wird die Wohnfläche berechnet?

- Unter 1,0 m zählt die Wohnfläche nicht.
- Zwischen 1,0 m und 2,0 m darf die Hälfte angerechnet werden.
- Ab 2,0 m ist die Wohnfläche voll anrechenbar.
- Terrassen und Balkone dürfen – je nach Nutzbarkeit – zwischen 25 % und 50 % angerechnet werden.
- Keller, Waschküche und Hobbyraum zählen als Nutzflächen.

Das Amerikanische Wohnungsamt oder Housing Office

Das Amerikanische Wohnungsamt (Housing Office) ist eine Einrichtung in der jeweiligen Army-Base. Es unterstützt das Personal des Stützpunktes u. a. bei der Durchsicht der Mietverträge auf die Richtigkeit der Angaben gemäß den Richtlinien der US-Streitkräfte. Ebenso werden dort die amerikanischen Bürger über den lokalen Wohnungsmarkt, Mietpreise und geltende Gesetze aufgeklärt.

Das amerikanische Wohnungsamt verlangt vom Vermieter Fotos der Immobilie, drei ausgefüllte Formulare, einen Grundriss, einen Energieausweis und einen Grundbuchauszug.

Hinweis:

Wenn Sie aber über uns vermieten wollen benötigen Sie keine Fotos, keines dieser Formulare und keinen Grundbuchauszug.

Voraussetzungen

Die Immobilie muss mit einer Einbauküche ausgestattet und renoviert sein.

Wie läuft die Vermietung ab?

Wenn Sie uns mit der Vermietung beauftragen, ist die Vermietung an Amerikaner für Sie recht einfach. Wir besichtigen Ihre Immobilie und nehmen alle wichtigen Daten auf. Natürlich machen wir professionelle Fotos und überarbeiten – bei Bedarf – die Grundrisse. Daraus erstellen wir dann ein aussagekräftiges, englischsprachiges Exposé. Wir führen Besichtigungen durch bis ein Interessent gefunden ist. Zu Ihrer Sicherheit überprüfen wir sein Einkommen sowie seine Mietbewilligung und erstellen im Anschluss den Mietvertrag in Absprache mit Ihnen und dem Interessenten. Wir benutzen dafür den vorgeschriebenen Originalmietvertrag in Deutsch-Englisch vom amerikanischen Wohnungsamt. Alle Zusatzvereinbarungen müssen in Deutsch und Englisch abgefasst werden. Wenn alle Konditionen verhandelt und in Übereinstimmung mit beiden Parteien sind, schicken wir den Interessenten mit der endgültigen Fassung des Vertrags zum amerikanischen Wohnungsamt zur Überprüfung des Vertrags. Ist der Vertrag genehmigt, so kann ein Treffen zwecks Unterzeichnung stattfinden. Als nächstes begleiten wir Sie noch durch die Übergabe der Immobilie. Auch hier ist wieder das Originalprotokoll in Deutsch-Englisch vom amerikanischen Wohnungsamt zu verwenden. Das war's! Sollten danach noch Fragen oder Probleme auftauchen, sind wir gerne für Sie da.

Vor dem Einzug: Die Auswahl des passenden Mieters

Als Vermieter haben sie sicherlich Präferenzen hinsichtlich des zukünftigen Mieters und möchten selbst entscheiden, wer in Ihre Immobilie einziehen wird.

WICHTIG: Wenn Sie Ihre Immobilie selbst beim Amerikanischen Wohnungsamt eingereicht haben, dürfen Sie den vorgeschlagenen Bewerber nicht ablehnen. Wenn Sie aber über uns einen amerikanischen Mieter suchen, können Sie nach Ihren Präferenzen unter den Bewerbern wählen.

Der Mietvertrag

Als Grundlage für den Mietvertrag gilt das deutsche Mietrecht. Es gibt jedoch einige kleinere Abweichungen z. B. hinsichtlich der Kündigungsfrist und der Mietdauer (siehe unten). Wir benutzen einen vorgefertigten Mietvertrag, der alle relevanten Klauseln zur rechtskonformen Vermietung an amerikanische Streitkräfte beinhaltet.

Die Übergabe

Die Übergabe muss mit dem Deutsch-Englischen Übergabeprotokoll des Amerikanischen Wohnungsamtes erfolgen. Wir begleiten Sie durch die Übergabe und füllen das Übergabeprotokoll für Sie aus. Gegebenenfalls machen wir auch Fotos.

Der Mietpreis

Die Miete berechnet sich aufgrund der Wohnfläche, der Ausstattung und der Lage (wie im Mietpiegel). Da der Vermieter die Renovierung übernimmt und die Kündigungsfrist nur 30 Tage beträgt, sind hier Aufschläge zulässig. Eine genaue Mietpreiseinschätzung können wir erst nach der Besichtigung der Immobilie vornehmen.

Mietsicherheit

Vermieter schwören auf die sicheren und regelmäßigen Mietzahlungen ihrer Amerikanischen Mieter.

Mietdauer

Die durchschnittliche Mietdauer liegt bei 3 Jahren, kann aber auch kürzer oder länger ausfallen. Ihre Vorstellung bezüglich der Mietdauer und die des Interesses klären wir natürlich vorab und bringen beide Parteien in Übereinstimmung bzw. treffen danach eine Vorauswahl.

Die Maklerprovision

Die Maklerprovision bezahlt der Vermieter. Die Vermittlung ist für den Mieter provisionsfrei.

Die Kautions

Die Kautionshöhe beträgt 2 Kaltmieten in bar.

Gartenpflege

Die Gartenpflege ist zwar Mietersache, aber nicht jeder amerikanische Mieter ist sich dessen bewusst. Daher ist es ratsam, einen entsprechenden Passus im Mietvertrag zu integrieren und den Mieter mündlich zu informieren. Der Passus ist standardgemäß in unseren Mietverträgen für die deutsch-amerikanische Vermietung integriert.

Nebenkosten

Folgende Betriebskosten werden pauschal abgerechnet: Niederschlagswasser, Allgemeinstrom, Grundsteuer, Straßenreinigung, Schornsteinfeger, Sach-, Feuer- und Haftpflichtversicherung, Hauswart, Personenaufzug, Gemeinschaftsantenne bzw. Breitbandanschluss, Wartungskosten der Heizungsanlage sowie Reinigung- und Wartung der Gas- und Elektroinstallation.

Bei einer Wohnung werden die Kosten für folgende Arbeiten pauschal abgerechnet: Gartenpflege, Schneeabfuhr und Streuen bei Glatteis, Hausreinigung und Bürgersteigreinigung. Bei einem Haus sind die genannten Arbeiten vom Mieter zu übernehmen.

Die Verbrauchskosten für Wasser, Kanal und Müll sind einmal jährlich abzurechnen.

Was passiert im Streitfall?

Nach unserer Erfahrung, verlaufen die Vermietungen meist problemlos. Sollte es jedoch einmal zu Unstimmigkeiten mit dem Mieter kommen, hilft Ihnen das Amerikanische Wohnungsamt weiter und fungiert als Mediator zwischen beiden Parteien. Generell können Sie wie mit jedem anderen Mieter verfahren. Zunächst sollten Sie natürlich versuchen, das Problem in einem freundlichen Gespräch zu lösen. Die meisten Unstimmigkeiten lassen sich so bereits lösen. Sollte dies jedoch nicht der Fall sein oder Ihre Sprachkenntnisse reichen nicht aus, können Sie sich an das Amerikanische Wohnungsamt wenden.

Auch uns können Sie in einem solchen Fall gerne fragen. Wir hören Ihnen zu und beraten Sie hinsichtlich der nötigen Schritte.

So unterstützen wir Sie

Wenn Sie Ihre Immobilie über uns an Amerikaner vermieten wollen, müssen Sie sich im Grunde um nichts mehr kümmern. Die Abläufe und Formalitäten sind für uns Routine und durch langjährige Erfahrung so optimiert, dass wir die verschiedenen Phasen einer Vermietung vom Anbieten Ihrer Immobilie, über die Auswahl des Mieters bis hin zur Übergabe schnell, unbürokratisch und transparent abwickeln können.

Sie als Vermieter informieren wir regelmäßig über den aktuellen Stand der Vermietung und holen Sie erst dann dazu, wenn es wirklich nötig ist. So haben Sie den Kopf frei für all Ihre anderen Tätigkeiten.

Kündigung

Die Kündigungsfrist muss von den üblichen drei Monaten auf 30 Tage verkürzt werden. Grund dafür ist, dass die Versetzung der Soldaten gelegentlich kurzfristig sind.

Beim Auszug

→ Reparaturen

Sobald Sie die Kündigung erhalten haben, ist es ratsam, mit dem Mieter die Immobilie zu be-gehen und eventuell zu veranlassende Instandsetzungen besprechen, so dass der Mieter diese rechtzeitig zum Auszug abschließen kann und Sie später die Rechnungen dafür nicht selbst tragen müssen.

→ Renovierung

Der Mieter bezieht die Immobilie komplett renoviert. Bei Auszug hat er diese nur besenrein und gereinigt zu übergeben. Die Renovierung obliegt dem Vermieter.

→ Rechnungen

Überprüfen Sie rechtzeitig ob der Mieter alle seine Rechnungen bei den Versorgungsbetrieben bezahlt hat, sonst werden sich die Betriebe an Sie wenden.

Noch Fragen?

Wir hoffen, dass wir mit diesem Infopaket alle Ihre Fragen beantworten konnten.

Sollten Sie noch weitere Fragen haben, beantworten wir diese gerne unverbindlich am Telefon oder per E-Mail:

0 611- 5 65 79 36

info@makler-wiesbaden.de

Die Informationen in diesem eBook haben wir nach bestem Wissen und Gewissen für Sie zusammengetragen. Sie beruhen auf Erfahrung und unserem aktuellen Informationsstand. Natürlich sind wir bestrebt Ihnen die aktuellsten und korrekten Daten mit auf den Weg zu geben. Fehler und Missverständnisse lassen sich jedoch leider nicht ausschließen. Daher erheben wir keinen Anspruch auf die Richtigkeit einzelner Aussagen und Haften nicht für mögliche Fehler.