

Grundsätze für die Erstellung eines Eintrags

Verehrte Vermieter,

mit unserer Webseite möchten wir sowohl Ihnen als auch allen potenziellen Mietern den idealen Treffpunkt zum Anbieten und Finden von Monteurzimmern, Touristenunterkünften und ähnlichen Immobilien bereitstellen. Sie können bei uns Ihre freien Räume, die Wohnung oder sogar das Haus ebenso einfach wie effizient inserieren. Da wir Ihnen helfen möchten, die eigene Werbung so erfolgreich wie möglich zu planen, haben wir nachfolgend einige wichtige Kriterien zur Gestaltung der Annoncen zusammengefasst. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sämtliche rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden, gleichzeitig aber der Anspruch nach Transparenz für alle Seiten gewährt wird.

Allgemeine Hinweise für die Inserate

Eine erfolgreiche Annonce kann erst dann entstehen, wenn sich möglichst viele Fakten zu einer konkreten Unterkunft finden lassen. Denn dadurch wird das Interesse des Mieters geweckt. Sollten Sie über mehrere Immobilien verfügen, so legen Sie bitte zu jeder Wohnung und jedem Haus ein eigenes Inserat an. Dieses können Sie mit Bildern und sonstigen Mediendateien aufwerten. Je attraktiver Sie das Monteurzimmer oder die Ferienräume darstellen, desto mehr Suchende werden Ihr Angebot wahrnehmen. Nennen Sie daher alle Rahmendaten, weisen Sie auf Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale hin, erwähnen Sie sämtliche relevanten Punkte – bleiben Sie dabei aber stets ehrlich und transparent, werben Sie nicht mit Vorzügen, die sich bei Ihnen nicht finden lassen.

Immer wieder kommt es vor, dass Vermieter über mehrere Immobilien am selben Standort verfügen. In solchen Fällen raten wir dazu, jedes Haus einzeln darzustellen, insbesondere auch die jeweiligen Unterschiede herauszuarbeiten. So können die in einem Gebäude vorliegenden Wohnungen durchaus in ihrem Schnitt, ihrer Größe, ihrem Ausblick oder ihrer Lärmdämmung gewisse Differenzen aufweisen. Für den Mieter handelt es sich dabei um wertvolle Informationen, die über das Buchen oder Nichtbuchen eines Raumes entscheiden werden. Je mehr Details er bei seiner Suche erhält, desto eher kann er eine Immobilie nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen finden.

Unser Ziel liegt darin, dass Ihre Immobilie ausgebucht ist. Das mag ein hoher Anspruch sein, der sich mit dem richtigen Vorgehen beim Inserieren aber durchaus erreichen lässt. Doch bedenken Sie ebenso, dass Sie in solchen Fällen die eingehenden Buchungsanfragen nicht mehr bedienen können. Wir möchten Sie allerdings bitten, keine an Sie gerichteten Anfragen an andere Vermieter weiterzuleiten. Es entspricht nicht der fairen Marktgestaltung, wenn sich Vermieter gegenseitig bevorzugen. Vielmehr soll der Mieter die Chance erhalten, eine Immobilie auszuwählen, die seinen Anforderungen genügt. Unsere Webseite legt daher einen besonderen Wert auf das transparente und nachvollziehbare Vorgehen der Vermieter beim Inserieren der Wohnungen.

Gute Erfahrungen sammeln viele Vermieter mit der Strategie, in einem Inserat auch auf andere Immobilien an entfernteren Standorten hinzuweisen. Gerade in Großstädten, die für Arbeiter, Geschäftsreisende und Touristen zu jeder Jahreszeit lukrativ sind, kann darin der Schlüssel zum Erfolg liegen: Wer für sich wirbt, erhöht in der Regel auch die Buchungszahlen. Ein wenig Reklame in eigener Sache kann also nicht schaden, sondern wird ein Inserat sogar aufwerten. Wichtig ist es dabei allerdings, sämtliche Kriterien einer effektiven Annonce auch einzuhalten. Das nachfolgend Gesagte sollte daher stets bedacht und möglichst wenig verändert werden. Abweichungen zwischen der Haupt- und der Nebenimmobilie sind nicht hilfreich.

Die Unterkunft

Im Fokus Ihres Inserats steht die Immobilie. Über diese sollte sich der Interessent so umfangreich wie möglich informieren können. Neben der Adresse und einem etwaigen Namen des Hauses ist dabei besonders auf die Wohngegend einzugehen. Denn erst das Zusammenspiel beider Komponenten lässt vor dem geistigen Auge des Betrachters ein konkretes Bild entstehen. Nutzen Sie also die Chance, auf eine gute Verkehrsanbindung, eine naturnahe Siedlung oder zu Fuß erreichbare Dienstleister, Geschäfte und Ärzte hinzuweisen. Je mehr Vorteile der Mieter für seine individuelle Gestaltung des Alltages bei Ihnen findet, desto eher wird er Ihr Zimmer buchen.

Ratsam dabei ist es, auch verkehrsgünstige Anfahrtswege zu beschreiben. Immerhin möchte der Mieter vor Ort nicht erst lange suchen müssen, ehe er Ihr Gebäude findet. Erwähnen Sie im Inserat ebenso, ob sich vor dem Haus oder in dessen Nähe nutzbare Parkplätze befinden. Ideal gestaltet es sich in diesem Aspekt natürlich, wenn mit vorhandenen Garagen geworben werden kann – in ihnen steht das Auto sicher. Selbst nahe Bahnhöfe, die im Umkreis gelegenen Zufahrtswege zur Autobahn oder der in Reichweite befindliche Flughafen sollten in der Annonce erwähnt werden. Je einfacher sich die An- und die Abfahrt für den Gast gestalten, desto attraktiver wird Ihre Wohnung für ihn.

Vergessen Sie dabei jedoch nicht, die Räumlichkeiten auch selbst gut darzustellen. Welche Einrichtungsgegenstände sind vorhanden, kann in einer eigenen Küche gekocht werden, ist das Rauchen in der Immobilie erlaubt? Hilfreich dabei gestalten sich die Formulare, die wir für Sie bereitstellen. Per Klick können Sie das vorhandene Interieur auswählen, ohne dabei allzu viele Worte verlieren zu müssen. Der Mieter sieht also mit einem Blick, welche Unterkunft Sie ihm zur Verfügung stellen. Beachten Sie dabei bitte, dass sich in diesem Formular auch Pflichtfelder befinden. Diese sind mit dem Sternchensymbol (*) gekennzeichnet und sollten mit solchen Informationen gefüllt werden, die für einen Ersteindruck der Wohnung unerlässlich sind.

Daneben können auf unserer Webseite sogenannte Ausstattungssymbole verwendet werden. Mit ihnen erlangen Interessenten innerhalb weniger Sekunden wertvolle Informationen über Ihre Immobilie. Wir möchten Sie daher ermutigen, auch solche Zeichen sinnvoll einzusetzen. Erfahrungsgemäß springen die Vorzüge dem Betrachter somit schnell in die Augen, wodurch er seine Entscheidung zum Buchen eines Zimmers vereinfachen kann. Denn mit jedem Fahren des Mauszeigers über eines der Symbole werden wichtige Informationen in einem sich öffnenden Textfeld angezeigt. Der Transparenz ist damit ebenso gedient wie der Übersichtlichkeit auf unserer Seite. Ihre Anzeige präsentiert sich präzise, überschaubar und ist dennoch mit relevanten Aspekten gefüllt.

Wir bitten allerdings darum, dass sich sämtliche Beschreibungen nur auf die jeweils zu bewerbende Immobilie beziehen. Solche Aussagen, die direkt oder indirekt nicht die Rahmenbedingungen eines Gebäudes nennen, sind unerwünscht. Dabei gilt zugleich, dass haltlose oder sogar nachweisbar falsche Angaben vermieden werden sollten – denn sie suggerieren dem Mieter einen Wohnkomfort, der tatsächlich nicht existiert. In solchen Fällen hält sich unsere redaktionelle Prüfung eine Veränderung oder sogar ein Löschen der Annonce vor. Gleiches gilt, wenn ein Inserat mit unnötig vielen Sonderzeichen oder der Aneinanderreihung von Keywords sinnlos aufgebläht wird. Fakten sind dagegen immer gerne gesehen und führen zu hohen Buchungszahlen für Sie.

Die Kontaktdaten des Vermieters

Neben der Darstellung Ihrer Immobilie ist es von hoher Bedeutung, dass der Interessent auch mit Ihnen selbst in Kontakt treten darf. Denn immerhin kann es im Vorfeld einer Buchung zu wichtigen Fragen kommen. Treten Sie als Vermieter als Einzelperson auf, so werden Sie für potenzielle Ansprechpartner leicht ausfindig zu machen sein. Anders sieht das aus, wenn Sie als Bestandteil einer Gemeinschaft – etwa der Wohngenossenschaft oder des Vermieterbundes – agieren. Weisen Sie in Ihrem Inserat also deutlich darauf hin, welche Kontaktperson für jede beworbene Immobilie

bereitsteht und wie diese erreicht werden kann. Neben der Postadresse ist dabei auf moderne Medien abzustellen.

Nutzen Sie als Basis zu der Hausanschrift eine berufliche sowie eine private Rufnummer. Seien Sie daher sowohl im Büro als auch außerhalb des Arbeitsplatzes erreichbar. Die Erfahrungen zeigen, dass viele Interessenten bei etwaigen Fragen noch immer gerne den direkten Draht zu ihrem Gesprächspartner suchen – und der Griff zum Telefonhörer bietet eben schnelle Antworten. Verwenden Sie ein Handy, mit dem Sie ebenso per SMS oder über soziale Medien wie Whatsapp mit einem Mieter in Verbindung gelangen können. Gerade für den spontanen Austausch eignen sich die Möglichkeiten des Smartphones ideal. Wer als Vermieter darauf verzichtet, schränkt seine Reichweite gegenüber potenziellen Gästen ein.

Etwas altmodisch wirkt dagegen das Fax. Doch unterschätzen Sie bitte nicht, wie viele Menschen noch immer auf diesem Wege kommunizieren. Denn kaum ein Medium ist derart gut geeignet, um Formulare und Dokumente auf sicheren und schnellen Wegen zu transportieren. Natürlich gehört ein Fax-Gerät nicht alleine deswegen zur Grundausstattung des Vermieters. Sollte es aber vorhanden sein, so darf es gerne verwendet werden. Wir haben unser Formular daher im Feld der Kontaktdaten des Vermieters um diese Möglichkeit erweitert.

Darüber hinaus ist es in den Zeiten des modernen Internets auch erwünscht, dass der Vermieter auf eine eigene Webseite hinweist. Allerdings sollte die Homepage als primären Zweck die Darstellung der Immobilien verfolgen. Private Ausführungen, Verlinkungen zum Webportal des Sportvereins oder sogar das Hinweisen auf kommerzielle Angebote von Drittanbietern sind unerwünscht. Ähnliches gilt für die Nennung einer Mail-Adresse. Auch diese sollte dem Vermieter zuzuordnen sein. Ausnahmen davon gelten lediglich in solchen Fällen, in denen als Anbieter einer Immobilie eine juristische Person – etwa eine Gemeinschaft oder ein Unternehmen – auftritt und die Mail ohnehin im Servicebereich oder im Sekretariat des Empfängers eingeht.

Von besonderer Bedeutung ist daneben aber die Postadresse des Vermieters. Denn von ihr geht der rechtlich relevante und für die kommunalen Ämter nachzuvollziehende Vorgang der Vermietung aus. In unserem Formular sollte darum erwähnt werden, an welcher Anschrift sich die Immobilie befindet. Ebenso ist auf Unterschiede zur Adresse des Vermieters hinzuweisen – etwa dann, wenn dieser das angebotene Haus nicht selbst bewohnt. Auch hier gilt, dass alle durch den Anbieter hinterlegten Daten mit größter Sorgfalt behandelt werden.

Das Einbinden von Mediendateien

Vereinfachen können Sie die Annonce, indem Sie Bild- oder Videoaufnahmen in das Inserat einbinden. Damit ermöglichen Sie dem Interessenten einen noch besseren und schnelleren Eindruck Ihrer Immobilie. Hier gilt jedoch, dass bestimmte Spielregeln eingehalten werden müssen. Auch, weil bei Zuwiderhandlungen Verstöße gegen bestehende Rechte nicht ausgeschlossen werden können. Nutzen Sie also bitte nur solche Fotos, von denen Sie auch zweifellos der Urheber sind. Es muss sich somit um Aufnahmen handeln, die Sie selbst angefertigt oder an denen Sie nachfolgend die Verwertungsrechte erworben haben. Sind Sie sich in diesem Punkt unsicher, vermeiden Sie die Verwendung eines Bildes bitte.

Zugleich empfehlen wir die Nutzung eines Titelbildes. Ein solches sollte in der Lage sein, dem Betrachter einen umfangreichen Eindruck von der gesamten Immobilie zu gewähren. Ratsam ist es daher, das Haus vollständig abzubilden. Wenn möglich, kann darauf auch der Garten oder das nahe Straßennetz in Teilen erkennbar sein. Für den Interessenten ergibt sich daraus ein unverfälschter Blick auf die Immobilie. Verzichten Sie aber bitte auf Grafiken, auf Bildcollagen oder auf unscharfe Fotos. Ebenso sollten auf der Aufnahme keine Details etwaiger Bewohner erkennbar sein. Vorhandene Personen dürfen nicht im Mittelpunkt der Mediendatei stehen, sondern ergänzen diese bestenfalls.

Abzuraten ist von Straßenkarten und grafisch dargestellten Anfahrtswegen, wie sie sich etwa im Internet finden lassen oder wie sie auf Verkehrsroutern ablesbar sind. An ihnen besitzen die Vermieter in der Regel nicht die Urheberrechte, wodurch es erfahrungsgemäß immer wieder zu rechtlichen Streitigkeiten, Unterlassungserklärungen und sogar finanziellen Ausgleichszahlungen kommt. Die unbefugte Nutzung solcher juristisch geschützten Dateien wird von uns untersagt. Hier behalten wir uns das Recht vor, eine derartige Anzeige zu verändern oder sie zu löschen. Doch es lohnt sich für den Vermieter, eigene Bilder und Videos zu verwenden, im Vorfeld des Inserates also auch eigene Mühen in dessen Gestaltung zu investieren.

Sinnvoll erweist es sich darüber hinaus, wenn jedes Bild und jedes Video mit einer kurzen Beschreibung versehen wird. Schließlich will der Betrachter doch genau wissen, was er dort zu sehen bekommt. Verwenden Sie dabei möglichst wenige Worte – die Aufnahme sollte so gewählt sein, dass sie für sich spricht. Die ergänzten Informationen zeigen sich daher knapp und präzise. Sie verzichten auf Füllworte und Übertreibungen, sollten Fakten aufzeigen statt Fragen aufzuwerfen. Bietet es sich in einzelnen Fällen einmal nicht an, eine Mediendatei mit weiteren Aussagen zu versehen, so darf das Textfeld aber natürlich auch gerne leer bleiben.

Die Angaben zur Preisgestaltung

Juristisch bedeutsam ist ein Angebot übrigens erst dann, wenn es konkrete Informationen zum Preis enthält. Für den Interessenten muss also klar ersichtlich sein, mit welchen Kosten er für seinen Aufenthalt zu rechnen hat. Gerade beim Vermieten von Immobilien stellt sich jedoch die Frage des Maßstabes: Wird nach Monaten, Wochen, Tagen oder sogar Stunden abgerechnet? Die Antwort darauf sei dem Anbieter überlassen. Wichtig dabei ist es lediglich, dass er bei allen Annoncen seiner Gebäude einen vergleichbaren Wert anlegt. Etwaige Abweichungen – das erste Haus wird nach Tagen, das zweite Haus nach Stunden abgerechnet – sind verständlich zu erläutern.

Neben dem Rhythmus der Abrechnung ist auf Vergleichswerte für die Anzahl der Gäste abzustellen. Wie gestaltet sich der Preis für ein Zimmer, wenn es von einer oder von zwei Personen bewohnt wird? Wir ermöglichen auf unserer Webseite daher die Eingabe einer Mindest- sowie einer Höchstzahl an Mietern für jede Immobilie. Diese Werte sollten sich immer daran orientieren, wie viele Schlafplätze eine Wohnung bietet. Zugleich kann darauf hingewiesen werden, ob die Ergänzung um einen provisorischen Schlafplatz – etwa mit einer Klappliege – zulässig ist. Die Preisgestaltung muss dabei jedoch stets nachvollziehbar erfolgen. Erst damit werden die Anforderungen an die Transparenz sowie an die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt.

Natürlich wird sich der Großteil der von Ihnen angebotenen Wohnungen und Zimmer voneinander unterscheiden. Während die eine Unterkunft luxuriös mit Waschmaschine, Schränken und einer Badewanne eingerichtet ist, verfügt eine andere Bleibe vielleicht lediglich über ein bescheidenes Bett sowie eine auf der Etage gelegene Gemeinschaftstoilette. Auch solche Faktoren sind an der Preisbildung beteiligt. Umso wichtiger ist es, anhand der Angaben und Fotos einen möglichst guten Eindruck der Immobilie zu ermöglichen, auf etwaige Besonderheiten ist also schon vor dem Prozess der Buchung deutlich hinzuweisen. Denn der isoliert betrachtete Preis kann keinerlei Aussagen zur Güte der Wohnung oder ihrer Einrichtung tätigen.

Gleiches gilt immer dann, wenn dem Gast ein besonderer Service geboten wird. Dieser kann beispielsweise in der Darreichung von Lebensmitteln, in der Zimmerreinigung oder im Freihalten eines Stellplatzes für den Wagen gesehen werden. Ein solcher Mehraufwand stellt einen preisbildenden Einfluss dar. Neben den Kosten für das Zimmer sollten daher immer auch die sogenannten zusätzlichen Preisangaben hinterlegt werden. Sie beziehen sich auf eine mögliche Kautionszahlung, auf die Endreinigung, auf die Abrechnung der Wasser- und Stromnutzung, auf das Bereitstellen von Fernseh-, Radio- und Computergeräten sowie auf saisonale Preiserhöhungen. Alle diese Angaben sind durch den Vermieter zu hinterlegen, er ist für das durch ihn getätigte Angebot juristisch verantwortlich.

Entscheidend ist zudem, dass sämtliche Preisangaben so aufzulisten sind, wie sie durch den Kunden in Anspruch genommen werden. Neben der tatsächlichen Leistung wird für diesen immer auch die dafür anfallende Steuer berechnet. Die Kosten sind daher in ihrer gesamten Höhe aufzuführen. Wer dagegen die steuerbereinigten Nettopreise erwähnt, verschafft sich gegenüber anderen Anbietern einen Vorteil, der nicht an den Endverbraucher weitergegeben wird. Ein solches Vorgehen ist nicht alleine auf unserer Webseite unerwünscht – es dürfte vielmehr auch zu rechtlichen Nachwirkungen für den Vermieter führen, der sich dem Vorwurf eines irreführenden Angebotes stellen muss. Wir ermutigen die Nutzer der Webseite daher zu einem regen und kreativen Austausch, der alle Erfordernisse an Fairness, Transparenz, Recht und Moral einhält.