

Wie schütze ich mich vor Mietnomaden?

„... hätte ich das gewusst, hätte ich es anders gemacht!“

Das wollen Sie bestimmt nicht irgendwann sagen müssen. Doch gerade bei einem komplexen Thema wie der Vermietung Ihrer Immobilie sind Fehler schnell passiert, die unter Umständen nicht mehr rückgängig zu machen sind. Gerade bei der Auswahl des Mieters werden die meisten Fehler gemacht. Diese Broschüre soll Ihnen helfen, die gängigsten Fehler zu vermeiden!

Was ist ein Mietnomade?

Als Mietnomaden werden Personen bezeichnet, die von einer Mietwohnung in die nächste ziehen und dabei dem jeweils vorherigen Vermieter hohe Mietschulden hinterlassen. Häufig werden dabei auch erheblich heruntergekommene Wohnungen hinterlassen, deren Instandsetzung nicht selten mit weiteren Kosten verbunden ist. Der Begriff ist eine Anspielung auf die Lebensweise von Nomaden – Wandervölker ohne Sesshaftigkeit. Mietnomaden handeln in betrügerischer Absicht zum Nachteil des Vermieters. Nach Schätzungen wird der jährliche Schaden für die Vermieter in Deutschland mit 200 Mio. EUR beziffert.

Fehler Nr. 1 – mangelnde Planung

Häufig machen sich private Immobilienvermieter nur wenige Gedanken über den eigentlichen Prozess, bevor sie das eigene Haus oder die eigene Wohnung an den Markt bringen. Dabei handelt es sich bei der Immobilienvermietung um einen Vorgang von großer finanzieller Tragweite. Ein Mietnomade kostet bis zu 3 Jahresmieten.

Vermeiden Sie es daher, „einfach mal einen Versuch“ zu starten, sondern planen Sie die Vermietung Ihrer Immobilie detailliert.

- Bis wann soll der Mieter gefunden sein?
- Wie setze ich den Mietpreis an?
- Welche Werbemedien sollen genutzt werden?
- Wie stelle ich meine Erreichbarkeit sicher?
- Welche Informationen gebe ich am Telefon?
- Wie überprüfe ich die Bonität?
- Welche Unterlagen halte ich bereit?
- Wann soll die Kautionszahlung sein?
- Wann soll die Immobilie übergeben werden?
- Welcher Mietvertrag soll verwendet werden?

Wenn Sie diese Fragen im Vorfeld geklärt haben, dann wissen Sie schon recht genau, wie der Ablauf aussehen soll.

Fehler Nr. 2 – Referenzen

1) Selbstauskunft:

Diese ist mit Sicherheit ein bekanntes Thema, vermittelt einen Eindruck, kann aber auch Tür und Tor für falsche Angaben liefern. Also sollte hier etwas intensiver und genauer vorgegangen werden, auch wenn dies nicht unbedingt üblich ist: Überprüfen Sie die persönlichen Daten mittels Vorlage des Personalausweises. Da steht auch immer die aktuelle Anschrift drauf. Diese sollte man sich ebenfalls notieren. Nun kann man schon einmal vergleichen, ob die Angaben korrekt sind.

Wie schütze ich mich vor Mietnomaden?

Diese Daten sind wichtig. Sie geben einem nämlich auch die Möglichkeit, eine Kreditauskunft über den potenziellen Mieter zu besorgen.

2) Kreditauskunft

In einer Kreditauskunft erfahren sie etwas über die Zahlungsmoral ihres möglichen Mieters. Ob es Mahnbescheide gab oder gibt, ob eine Eidesstattliche Versicherung (EV) vorliegt oder gar ein Haftbefehl. Dies sind alles Negativmerkmale, die Sie davon abhalten sollten, diesem Mieter den Schlüssel zu Ihrer Wohnung auszuhändigen.

Leider gibt die Schufa keine Auskunft an Dritte, es sei denn es gibt ein Vertragsverhältnis (Banken) und dann kennt es ja auch jeder von der Kontoeröffnung: Man muss einwilligen.

Gleiches gilt für die Creditreform. Diese Auskünfte kosten zwar Geld (ca. € 30,-), können einen aber vor erheblich größeren Schäden schützen. Überlegen Sie sich einfach einmal wie viel Prozent der Miete dieser Betrag ist. Darüber hinaus kann der Aufwand auch noch bei der Steuer angegeben werden.

Option Kautionsbürgschaft

Eine Kautionsbürgschaft ist die moderne Form der Mietsicherheit und ersetzt die bisher übliche Mietkaution wie Barkaution, Spargeld etc. Der Bürgschaftsgeber z. B. EuroKautions (www.eurokaution.de), haftet gegenüber dem Vermieter mit bis zu drei Nettokaltmieten. Der Mieter bezahlt dafür an EuroKautions einen Jahresbeitrag (monatlich umgerechnet ab € 6,58), abhängig von der Kautionshöhe.

Beantragt ein Mieter bei EuroKautions eine Kautionsbürgschaft, bekommt er eine Bürgschaftsurkunde, die der Vermieter als Sicherheit erhält. Die Bürgschaft gilt über das Mietende hinaus, bis das Mietverhältnis vollständig beendet ist. Der Vermieter weiß so, dass der Interessent überprüft wurde und hat ein Mehr an Sicherheit bei keinerlei Kosten.

Fehler Nr. 3 – kein Kontakt zum Vorvermieter

Eine der besten Methoden, sich einen Eindruck über einen Mieter zu verschaffen, ist es, den Vorvermieter und den derzeitigen Vermieter anzurufen. Wenn die Aussagen widersprüchlich sind, sollten Sie sich möglicherweise für einen anderen Interessenten entscheiden. Verlangen Sie immer eine schriftliche Selbstauskunft, in der Name und Telefonnummer des derzeitigen Vermieters und des Vormieters zu nennen sind. Investieren Sie lieber eine Stunde in Recherche, als dass Ihr Anwalt hinterher teure Stunden für Ihren Mieter aufwenden muss.

Fehler Nr. 4 – Deutsches Mietrecht

Begünstigt wird das Mietnomadentum dadurch, dass der Vermieter nach deutschem Recht erst dann eine Kündigung aussprechen kann, wenn der Mieter bei zwei aufeinanderfolgenden Monaten mit mehr als einer Monatsmiete (§ 543 Abs. 2 Nr. 3a BGB) oder insgesamt mit dem Betrag von zwei Monatsmieten (§ 543 Abs. 2 Nr. 3b BGB) im Rückstand ist. Unter Wahrung der Fristen einerseits und der schleppenden Abarbeitung von Fällen durch Überlastung der Amtsgerichte andererseits dauert es dann oft sechs bis neun Monate, bis ein vollstreckbares Räumungsurteil ergeht, und meist weitere Monate, bis ein Gerichtsvollzieher mit der Vollstreckung beginnt.

Der Vermieter muss die Kosten des Verfahrens und der Zwangsräumung tragen und hat oft noch hohe

Wie schütze ich mich vor Mietnomaden?

Sanierungs- und Renovierungskosten. Diese beim Mieter einzutreiben scheitert oftmals an dessen Vermögenslosigkeit. Besser ist es also, im Vorfeld mehr Zeit in die Auswahl des Mieters zu investieren.

Die Vermietung mit einem Makler

Wenn Sie möchten, dass jemand für Sie mit Geld, Zeit und Energi in eine Vorleistung geht, sollten Sie über einen professionellen Immobilienmakler. Der Makler übernimmt die meisten der beschriebenen Dinge für Sie und konfrontiert Sie nur mit bereits von ihm überprüften Interessenten, sodass Sie sich nur mit der Endauswahl befassen müssen. Gegen Mietnomaden bietet der Makler ebenso einen gewissen Schutz aufgrund der Tatsache, dass der Mieter ihn für die Dienstleistung bezahlt. In der Regel sind Mietnomaden nicht bereit, einen Makler zu bezahlen, da es meistens beim privaten Vermieter einfacher funktioniert. Ein guter seriöser Makler wird Ihnen im Vorfeld seine Leistung erklären und diese schriftlich garantieren.

Fehler Nr. 5 – mangelnde Erreichbarkeit

Der Immobilienmarkt bietet Interessenten derzeit eine große Auswahl an Angeboten! Ein Interessent wird nicht 10 mal versuchen, Sie zu erreichen, sondern wendet sich anderen Anbietern zu, wenn er immer nur Ihren Anrufbeantworter ans Telefon bekommt.

Tipp: Stellen Sie sicher, dass Interessenten Sie erreichen können. Planen Sie auch genügend Zeit für Besichtigungen ein. Besonders abends und am Wochenende!

Fehler Nr. 6 – Werbung und Marketing

Die Wichtigkeit, eine Wohnung auch gut zu bewerben, wird häufig unterschätzt!

Wer glaubt, die Vermietung mit einer einzigen Anzeige zu erledigen, der irrt und kann meistens nur unter wenigen Bewerbern auswählen. Denn gerade die Menge an potenziellen Mietern ist wichtig.

Wer in verschiedenen Zeitungen und vor allen Dingen auf den großen Internetportalen wirbt, muss zwar Geld investieren, hat aber auch gleich eine viel bessere Wahlmöglichkeit. Auch macht es Sinn die Wohnungsanzeige z. B. an Personalabteilungen von regionalen Unternehmen zu senden.

www.imobilienscout24.de

www.immowelt.de

www.immonet.de

Tipp: Umso mehr Interessenten Sie haben, umso höher ist die Chance, den Richtigen herauszufiltern. Planen Sie aber nicht zu knapp, um nicht unter Zugzwang zu geraten!