

Mieter-Check muss sein

Wohnung vermieten. Private Vermieter haben viele Möglichkeiten, die Zahlungsfähigkeit von Mietinteressenten zu prüfen. Sie nutzen sie selten.



Sie sind der Alptraum jedes Vermieters: zahlungsunwillige Mieter, die erst nach einem langwierigen Räumungsprozess wieder ausziehen. Vorher haben sie womöglich noch einen Schaden von mehreren tausend Euro angerichtet.

Vermieter können allerdings viel tun, um eine böse Überraschung mit ihren neuen Mietern zu verhindern. Dazu gehört es, von Mietinteressenten einen Einkommensnachweis zu verlangen.

Dafür hat auch Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund Verständnis: „Der Vermieter hat schließlich das Recht abzuklären, ob sein künftiger Vertragspartner überhaupt in der Lage ist, die Miete zu zahlen.“

Oft zu gutgläubig

Private Vermieter sichern sich allerdings nur selten ab. Eine Studie der Universität Bielefeld kam zu dem Ergebnis, dass nur ein Drittel aller Privatvermieter Erkundigungen über Zahlungsverhalten und Zahlungsfähigkeit des Mietinteressenten einholt.

Professionelle Vermieter tun das dagegen immer. Sie haben deutlich weniger Probleme mit zahlungsunfähigen Mietern.

Fragen private Vermieter doch einmal nach, verlassen sie sich oft blauäugig auf das, was ihnen der Mietinteressent über seine Einkommensverhältnisse sagt. Drei Viertel der Vermieter, die in der Studie angaben, sich im Vorfeld zu informieren, be-

schränken sich auf eine Selbstausskunft des Bewerbers. Dabei haben sie „Anspruch darauf, dass der Mieter seine Angaben belegt“, betont Ropertz.

Um die Identität des Bewerbers zweifelsfrei festzustellen, sollten sich Vermieter immer den Personalausweis aushändigen lassen. Außerdem sollten sie die von ihm genannte Wohnadresse mit der Anschrift im Ausweis abgleichen.

„Wer versucht, vor Gläubigern zu flüchten, verfügt erfahrungsgemäß nicht unbedingt über geordnete Meldeverhältnisse“, sagt Rechtsanwalt Andreas Reichelt vom Eigentümerverband Haus und Grundeigentum Hannover.

Unser Rat

Unbedingt überprüfen sollten Vermieter, ob der Mietinteressent über ein ausreichend hohes Einkommen verfügt. Das geht zum Beispiel anhand von Lohnabrechnungen. Noch besser ist eine Bescheinigung vom Arbeitgeber, die nicht nur die Höhe des Gehalts angibt, sondern auch darüber informiert, ob es sich um einen unbefristeten Arbeitsvertrag handelt. Von Selbstständigen kann sich der Vermieter den jüngsten Steuerbescheid vorlegen lassen.

Schufa-Auskunft verlangen

Ein regelmäßiges Gehalt sagt aber nichts über die Zahlungsmoral aus. Deshalb sollten Vermieter vom Mieter zusätzlich eine Bonitätsauskunft der Schufa, der Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung, verlangen. Diese kann jeder bei der Schufa anfordern, um damit seine Kreditwürdigkeit gegenüber dem künftigen Vermieter oder anderen Vertragspartnern zu untermauern.

Die Bonitätsauskunft kostet 18,50 Euro und besteht aus zwei Teilen. Für Vermieter ist nur der erste Teil gedacht. Er enthält zusammenfassende Informationen über die Kreditwürdigkeit des Mietinteressenten, ohne Details wie Konto- und Kreditkartennummern preiszugeben.

Je kürzer die Auskunft, desto besser: Bei zahlungskräftigen Mietern steht darin nur, dass bei der Schufa ausschließlich positive Vertragsinformationen über sie vorliegen.

Kritisch wird es, wenn die Bonitätsauskunft Informationen über „nicht vertragsgemäßes Verhalten oder sonstige Angaben“ enthält. Diese werden der Schufa zum Beispiel von Banken, Mobilfunkanbietern oder von Versandhäusern gemeldet oder stammen aus einem öffentlichen Schuldnerverzeichnis.

In diesem Fall listet die Schufa penibel auf, ob dem Bewerber Kredite oder sonstige Verträge gekündigt wurden, welche Geldforderungen gegen ihn bestehen und ob er womöglich eine eidesstattliche Versicherung vor Gericht abgeben musste oder Privatinsolvenz beantragt hat.

Der zweite, ausführlichere Teil der Bonitätsauskunft ist nur für den Mieter selbst bestimmt. Er enthält detaillierte Informationen zu allen über ihn gespeicherten Daten, etwa zu Girokonten, Krediten, Kreditkarten und Handyverträgen. Das ermöglicht es ihm, die Angaben zu kontrollieren und falsche Einträge zu beanstanden.

Falsche Schufa-Daten

Die Auskünfte der Schufa sind längst nicht über alle Zweifel erhaben. In einer Finanztest-Stichprobe vom vergangenen Jahr waren viele Schufa-Einträge fehlerhaft (siehe Finanztest 6/10, S. 12). Dennoch sollten Vermieter nicht auf die Bonitätsauskunft verzichten.

Die Schufa ist die mit Abstand größte Auskunft. Sie speichert die meisten Daten zur Kreditwürdigkeit von Privatpersonen. Jeder, der dort erfasst ist, kann falsche oder veraltete Negativeinträge beanstanden. Zu diesem Zweck kann er einmal im Jahr eine Liste aller über ihn gespeicherten Daten kostenlos bei der Schufa anfordern.

Ob sich für Vermieter der Aufwand lohnt, sich auch bei einer anderen Auskunft über den Bewerber zu erkundigen, ist dagegen fraglich. Eine solche Datenabfrage ist nur zulässig, wenn der Mietinteressent dafür eine Einverständniserklärung unterschreibt.

Einige Auskunfteien verlangen eine Jahresmitgliedschaft, ehe sie Daten preisgeben. Für einen privaten Vermieter, der einmalig für seine Eigentumswohnung einen neuen Mieter sucht, ist das teuer.

Manche Firmen haben nur eine schmale Datenbasis, weil sie vorwiegend Daten von Vermietern sammeln, die Mitglieder sind.

Mietschulden

In einigen Regionen ist es verbreitet, dass Vermieter auch eine „Mietschuldenfreiheitsbescheinigung“ vom Mieter verlangen. Mit dieser bestätigt der bisherige Vermieter, dass der Mieter keine Schulden bei ihm hat. Sie soll die gute Zahlungsmoral des Mietinteressenten untermauern.

Der Bundesgerichtshof hat allerdings entschieden, dass Vermieter nicht verpflichtet sind, so eine Bescheinigung auszustellen (Az. VIII ZR 238/08). Viele machen das grundsätzlich nicht.

Deshalb wäre es weder fair noch vernünftig, immer so ein Papier vom Mieter zu verlangen. Vermieter können sich aber anhand von Kontoauszügen oder Mietquittungen nachweisen lassen, dass der Mieter regelmäßig gezahlt hat. Kontobewegungen auf den Auszügen, die den Vermieter nichts angehen, kann der Mieter ja schwärzen.

Ist der Vorvermieter bekannt, besteht auch die Möglichkeit, diesen anzurufen und persönlich Auskünfte über den Mieter einzuholen. Auf die Vermieter-Solidarität ist allerdings nicht unbedingt Verlass. Rechtsan-

Einkommen. Verlangen Sie als Vermieter vor dem Vertragsabschluss, dass Ihnen der Mietinteressent aktuelle Lohnabrechnungen oder eine Gehaltsbescheinigung des Arbeitgebers vorlegt. Lassen Sie sich von Selbstständigen den jüngsten Steuerbescheid zeigen.

Schufa. Verlangen Sie zusätzlich eine Schufa-Bonitätsauskunft. So erfahren Sie zum Beispiel, ob Geldforderungen gegen den Bewerber bestehen oder ob er eine eidesstattliche Versicherung ablegen musste.

Mietschulden. Kann der Mietinteressent eine „Mietschuldenfreiheitsbescheinigung“ seines derzeitigen Vermieters vorlegen, spricht das für ihn. Sie sollten das Papier jedoch nicht zur Bedingung machen. Dass Ihr künftiger Mieter regelmäßig Miete gezahlt hat, können Sie auch anhand von Kontoauszügen oder Mietquittungen prüfen.

Kaution. Übergeben Sie die Wohnung erst, nachdem der Mieter die erste Rate der Kaution und die erste Wohnungsmiete an Sie gezahlt hat.

walt Reichelt gibt zu bedenken: „Wenn der alte Vermieter den Mieter loswerden will, wird er häufig nicht die Karten auf den Tisch legen, sondern ihn wegloben.“

Erst das Geld, dann die Wohnung

Eine Kaution in Höhe von drei Monatsmieten ist Standard und wohl in jedem Mustermietvertrag vorgesehen. Der Vermieter sichert sich damit eine Rücklage für den Fall, dass der Mieter Schäden in der Wohnung anrichtet. Die Kaution darf der Mieter in drei Monatsraten zahlen. Das steht ihm nach dem Gesetz zu.

Darüber hinaus sollten Vermieter vereinbaren, dass sie die Wohnung erst übergeben, nachdem der Mieter die erste Kautionsrate und die erste Wohnungsmiete überwiesen hat. Der Vorteil liegt auf der Hand: Kann oder will der neue Mieter nicht zahlen, kommt er gar nicht erst in die Wohnung hinein. Damit erübrigt sich wenigstens ein langwieriger Räumungsprozess. ■