



# Vertrauenssache

**Vermieten** Wird ein Wohnungseigentümer Opfer eines Mietnomaden, geht sein Schaden in die Tausende. Vermieter können vor dem Einzug einiges tun, um Risiken zu begrenzen.



**S**chreckgeschichten geistern durch die Medien. „Der Feind in meinem Haus“ oder „Ekel und Chaos durch Mietnomaden“ heißen die Schlagzeilen. Sie machen Vermietern Angst. Der Schaden beträgt bei einem Großteil der Betroffenen zwischen 2 000 und 20 000 Euro, wie eine Studie der Uni Bielefeld aus dem Jahr 2011 zeigt.

Private Vermieter sind deutlich stärker betroffen als professionelle. Sie tun vor Abschluss des Vertrags wenig, um etwas über die Zahlungsmoral des Wohnungsinteressenten zu erfahren. „So werden sie womöglich erst zum Opfer von Betrügern“, sagt ein Autor der Studie, Professor Florian Jacoby.

Die Studie der Universität Bielefeld ist zwar nicht repräsentativ, aber die Ergebnisse liegen nahe: Es gibt nur wenige Menschen, die mit der Absicht eine neue Wohnung beziehen, keine Miete zu zahlen. Um auf Nummer sicher zu gehen, können Haus- und Wohnungseigentümer Informationen verlangen. Ihrer Neugierde sind allerdings Grenzen gesetzt.

## Um Selbstauskunft bitten

Vermieter sollten die Interessenten bitten, eine Selbstauskunft auszufüllen. Vorformulierte Formulare finden sie mit den Stichworten „Mieter“ und „Selbstauskunft“

leicht über eine Internetsuche. In die Selbstauskunft trägt der Interessent zum Beispiel sein Einkommen, den Familienstand und seinen Arbeitgeber ein. Plant er mit einem Partner einzuziehen, der ebenfalls über ein Einkommen verfügt, sollte der Vermieter auch ihn um eine Selbstauskunft bitten.

## Gehaltsbescheinigungen geben lassen

Außerdem sollte sich der Wohnungsbesitzer vor Abschluss des Mietvertrags die Gehaltsbescheinigungen aus den vergangenen drei Monaten zeigen lassen. Zusätzliche Sicherheit gibt eine Bescheinigung vom Ar-

beitgeber, die darüber informiert, ob es sich um einen unbefristeten Arbeitsvertrag handelt. Bei Selbstständigen taugt zum Beispiel der jüngste Steuerbescheid als Einkommensnachweis.

**Um Schufa-Bonitätsauskunft bitten**

Der Eigentümer sollte Interessenten, die ernsthaft infrage kommen, bitten, eine Bonitätsauskunft der Schufa einzuholen. Die kostet den Mieter 18,50 Euro. Er kann sie im Internet unter [www.meineschufa.de](http://www.meineschufa.de) beantragen und bekommt sie per Post zugeschickt. Im Idealfall steht in der Auskunft: „Zu Herrn Max Mustermann liegen uns ausschließlich positive Vertragsinformationen vor.“ Vorsichtig sollten Vermieter werden, wenn darin Informationen über Zahlungsstörungen stehen oder vermerkt ist, dass der Betroffene im Rahmen einer Zwangsvollstreckung schon einmal seine Vermögensverhältnisse offenlegen musste (früher „Offenbarungseid“).

**Nur der erste Teil für Vermieter**

Die Schufa-Bonitätsauskunft umfasst zwei Teile. Für Vermieter ist nur der erste Teil gedacht, der aus einer Seite besteht. Er enthält allgemeine Informationen über die Kreditwürdigkeit des Interessenten, ohne Details zum Beispiel zu Bankkonten oder Kreditkarten. Der zweite ausführliche Teil einer Schufa-Bonitätsauskunft ist „zur privaten Verwendung“ gedacht und geht den Vermieter nichts an.

Bei der Schufa und anderen Auskunftseien wie Creditreform können Verbraucher auch kostenfrei eine Eigenauskunft bekommen, eine Datenübersicht nach Paragraph 34 Bundesdatenschutzgesetz. Sie enthält aber wie der zweite Teil der Bonitätsauskunft sehr genaue Details über die Geschäftsbeziehungen des Interessenten. An potenzielle Vermieter sollte man die Eigenauskunft daher nicht übergeben.

**Direkt bei Auskunftfei nachfragen**

Vermieter können bei einigen Auskunftseien direkt fragen, ob der Bewerber Privatinsolvenz angemeldet oder einen Eintrag im Schuldnerverzeichnis des Amtsgerichts hat. Eine Anfrage kostet oft 10 bis 30 Euro und ist vom Vermieter zu bezahlen. Mitglieder von Eigentümerverbänden wie Haus & Grund erhalten mitunter Rabatt.

**Kautio n verlangen**

Eigentümer haben das Recht, eine Kautio n in Höhe von drei Nettokaltmieten zu erhalten. Längst nicht alle nutzen ihr Recht, wie

die Studie der Universität Bielefeld belegt. Rund die Hälfte der Mieter, die während der ersten drei Monate nach dem Einzug die Zahlung eingestellt hat, hat auch keine Kautio n geleistet.

Dabei sind Eigentümer rechtlich eigentlich in einer guten Position. Sie können die Übergabe der Wohnungsschlüssel von der Zahlung der ersten Miete und der ersten Rate der Kautio n abhängig machen.

Wer auf Nummer sicher gehen will, verlangt bei der Schlüsselübergabe Bargeld. Die Zahlung der restlichen Raten und der folgenden Miete ist damit natürlich nicht sicher, aber immerhin hat der Vermieter schon einmal etwas in den Händen.

**Schuldenfreiheit bescheinigen lassen**

In einigen Regionen ist es üblich, von Wohnungsbewerbern die Vorlage einer „Miet-schuldenfreiheitsbescheinigung“ zu verlangen. Darin bestätigt der vorhergehende Vermieter, dass die Person keine Schulden bei ihm hat. Wo solche Bescheinigungen üblich sind, sollten Eigentümer versuchen, sie zu bekommen.

Ex-Vermieter sind allerdings nicht verpflichtet, sie auszustellen, urteilte der Bundesgerichtshof (Az. VIII ZR 238/08). Kann der Wohnungskandidat keine Bescheinigung beibringen, kann das also auch an einem sturen Vorvermieter liegen.

**Kopien als Alternative**

Als Alternative zur Mietschuldenfreiheitsbescheinigung könnte der Bewerber Kopien seiner Kontoauszüge vorlegen, die belegen, dass er die Miete in den vergangenen

zwölf Monaten stets pünktlich überwiesen hat. Natürlich sollte er nur die Überweisung der Miete markieren und die übrigen Kontoengänge und -abbuchungen auf den Kontoauszügen schwärzen.

**Mietausfallversicherungen**

Inzwischen gibt es Mietausfallversicherungen für private Vermieter, zum Beispiel die „Mietschutzpolice“ der R+V oder die „Mietnomadenversicherung“ von Rhion Versicherungen. Bei der R+V können sich Kunden gegen Schäden in der Wohnung und nicht gezahlte Mieten im Umfang von bis zu 15000 Euro absichern. Der Schutz kostet 264 Euro pro Jahr und Wohnung. Rhion versichert maximal 10000 Euro Mietausfall und 30000 Euro Sachschäden in der Wohnung. Diese Versicherung kostet beim günstigsten Vermittler 113 Euro pro Jahr und Wohnung.

**Nur bedingt hilfreich**

Die Versicherungssummen dürften zwar in vielen Fällen ausreichen, um den Mietausfall auszugleichen. Aber wichtig zu wissen: Nach den Versicherungsbedingungen ist der Eigentümer verpflichtet, dem Bewohner bei Mietrückständen zu kündigen. Zieht dieser nicht aus, muss der Eigentümer auf Räumung klagen. Dadurch entstehen Kosten für ein Gerichtsverfahren, die von der Mietausfallversicherung nicht übernommen werden. Sie ist also allenfalls ein Teilschutz für den Wohnungseigentümer – noch dazu ein teurer, wenn man bedenkt, dass Mietnomaden eher eine seltene Erscheinung sind. ■

**Mieterrechte**

**Das geht den Eigentümer gar nichts an**

**Zu neugierige Fragen.** Wer eine Wohnung mieten will, muss nicht alles offenbaren. Tabu sind etwa Fragen zur sexuellen Orientierung oder zur Religionszugehörigkeit. Wer bei diesen Fragen lügt, kann später deswegen nicht hinausgeschmissen werden.

**Die falsche Eigenauskunft.** Mieter sollten zögern, wenn der Wohnungsbesitzer die Vorlage der Eigenauskunft von einer Auskunftfei verlangt („Datenübersicht nach Paragraph 34 Bundesdatenschutzgesetz“). Diese enthält viele Details über die Geschäftsbeziehungen

des Mieters. Stattdessen sollten sie eine Schufa-Bonitätsauskunft anbieten (Kosten: 18,50 Euro). Sie informiert allgemein über die Bonität.

**Zu viel Mietsicherheit.** Mehr als drei Nettokaltmieten stehen dem Eigentümer nicht zu. Verlangt er zudem etwa eine Bürgschaft, ist sie unwirksam. Viele Vermieter wollen die Kautio n auf einen Schlag. Mieter dürfen aber in drei Raten zahlen. Findet die Kautio nsübergabe nach der Unterzeichnung des Mietvertrags statt, sollten Mieter auf die Ratenzahlung pochen.