



PRESSEMITTEILUNG

– IVD Service –

Wie finde ich den richtigen Mieter?

Berlin, 8. Februar 2011 – Der wirksamste Schutz vor Einmietbetrügern und Mietnomaden ist dem Immobilienverband IVD zufolge die Vermietung der Wohnung durch einen erfahrenen Spezialisten. Die vetragsrelevanten Erkundigungen, die Immobilienmakler und Hausverwalter des IVD vorab über Mietinteressenten einholen, können Vermieter am effektivsten vor Mietnomaden schützen. Dies ist auch eines der wesentlichen Ergebnisse eines am Montag, dem 7. Februar, vorgestellten Gutachtens über Mietnomaden, welches die Universität Bielefeld im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung erstellt hat. Privaten Vermietern fehlt meist die nötige Erfahrung bei der Vermietung ihrer Wohnung. Professionelle Vermieter können bei der Auswahl und Überprüfung der Mietinteressenten helfen. „Ich darf sagen, dass ein Einmietbetrüger die Dienste eines Immobilienmaklers oder Hausverwalters einfach deshalb scheut, weil er weiß, dass dieser eine umfassende Überprüfung des Hintergrunds des Interessenten vornimmt. Einen besseren Selbstschutz als die Zusammenarbeit mit einem professionellen Vermieter kann ein Eigentümer demnach gar nicht bekommen“, sagt Jens-Ulrich Kießling, Präsident des Immobilienverbands IVD.

Schätzungen zufolge müssen Vermieter bundesweit jedes Jahr rund zwei Milliarden Euro an Mietausfällen verkraften. Zwar gelten Mietrückstände als Kündigungsgrund, aber in der Praxis kann es bis zu 18 Monate dauern bis der säumige Mieter die Wohnung tatsächlich verlassen hat. „Gerade für private Vermieter ist es daher umso wichtiger, aus der Menge der Interessenten den geeigneten Kandidaten herauszufiltern“, erklärt Kießling. „Viele verlassen sich dabei auf ihre Menschenkenntnis und darauf, dass der erste Eindruck bei der Besichtigung nicht trügt.“ Das sei nicht von vornherein falsch, aber keineswegs ausreichend. Denn bei der Mietersuche komme es vor allem auf harte Fakten an. Dabei sollten die wichtigsten Punkte in einem Anforderungsprofil zusammengetragen werden.

Drum prüfe, wer sich bindet

Für die Auswahl des richtigen Mieters gibt es zudem eine Vielzahl von Informationsmöglichkeiten, die systematisch genutzt werden sollten. Am Anfang stehen dabei die Besichtigung und das Interessentengespräch. Kießling rät die Gesprächsführung dabei möglichst offen zu gestalten. „Wenn ein Interessent frei über sich spricht, erzählt er in der Regel mehr, als wenn er auf gezielte Fragen antwortet.“ Ziel des Gespräches sei, herauszufinden, ob der Interessent in die Hausgemeinschaft passt und ob er die Anforderungen des Vermieters erfüllt. Vermieter müssten bei manchen Interessenten beispielsweise damit rechnen, dass sie bald wieder umziehen und die Wohnung somit nur für kurze Zeit vermietet sei. Zu den vergleichsweise mobilen Mietern gehören beispielsweise Studenten, aber auch Singles, die gerade ins Berufsleben einsteigen und demnächst andernorts ihre Karriere fortsetzen wollen. „Vermieter sollten sich während des Gespräches ruhig Notizen machen“, sagt Kießling. „Nur so können sie die Ergebnisse der einzelnen Gespräche zuverlässig miteinander vergleichen.“

Vermieter können die Interessenten überdies bitten, einen vorab vorbereiteten Selbstauskunftsbogen auszufüllen. Dieser sollte Angaben zu Namen und Geburtsdaten der zum Haushalt gehörenden Personen sowie Nationalität, Einkommen und Arbeitgeber des Interessenten und gegebenenfalls des Ehepartners enthalten. Wichtig für eventuelle Rückfragen sind auch der Name und die Anschrift des bisherigen Vermieters. „Mietinteressenten sind jedoch nicht verpflichtet, die Mieterselbstauskunft

auszufüllen“, erklärt Kießling. Verweigere der Interessent die gewünschten Angaben, empfehle es sich, nach den Gründen zu fragen. „Hat der potenzielle Mieter offensichtlich etwas zu verbergen, kann das ein Grund sein, ihn bei der Vergabe der Wohnung nicht zu berücksichtigen.“

Welche Fragen sind erlaubt?

Selbstauskunft und Interessentengespräch dienen als Basis für den abzuschließenden Mietvertrag. Das Informationsbedürfnis des Vermieters sollte sich auf diesen Aspekt konzentrieren. „Intime Fragen wie beispielsweise zur Familienplanung sind nicht erlaubt“, sagt Kießling. Untersagt seien auch Fragen zur Religionszugehörigkeit und zur sexuellen Orientierung. „Wer solche Fragen stellt, verstößt gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz“, erklärt Kießling. Die als Antidiskriminierungsgesetz bekannte Regelung gelte zwar nur, wenn mehr als 50 Einheiten vermietet werden könnten. Doch werde in dem Gesetz ausdrücklich die Versorgung von Wohnraum als Anwendungsgebiet definiert. „Auch wenn man weniger als 50 Wohnungen vermietet, sollte man die Bestimmungen dieses Gesetzes beachten, da die Gerichte in einschlägigen Verfahren im Sinne des Antidiskriminierungsgesetzes entscheiden“, sagt Kießling.

Aus diesem Grund sei es auch wichtig, die Mieterauswahl genau zu dokumentieren. Denn das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz sehe eine Beweislastumkehr vor. „Der Vermieter muss beweisen, dass er sich nicht diskriminierend verhalten hat, wenn ein abgewiesener Mietinteressent die angebliche Benachteiligung mit Indizien belegt“, erklärt Kießling. „Für das Gericht muss beispielsweise erkennbar sein, dass ein Bewerber wegen seines geringeren Nettoeinkommens abgelehnt wurde und nicht wegen seiner Hautfarbe, sexuellen Orientierung oder Religion.“ Sonst drohten Schadensersatzforderungen.

IVD rät zu professioneller Hilfe

Es gibt viele Fallstricke bei der Vermietung. „Private Eigentümer ohne Erfahrungen bei der Mieterauswahl sollten sich daher immer an einen auf die Vermietung von

Wohnungen spezialisierten Makler wenden“, rät Kießling. Gleiches gelte auch für Probleme, die im laufenden Mietverhältnis auftreten, wie zum Beispiel ausbleibende Zahlungen und ähnliches. „Professionelle Makler und Verwalter verfügen über einen reichen Erfahrungsschatz für solche Fälle“, sagt Kießling. „Bei Neuvermietungen sollten Vermieter den von Interessenten gemachten Angaben beispielsweise keineswegs blind vertrauen, sondern die Liquidität und Zahlungsmoral ihrer künftigen Mieter auch überprüfen.“ Die gängigste Methode seien dabei Anfragen bei SCHUFA oder Creditreform. „Makler und Verwalter mit IVD-Mitgliedschaft, haben hier den Vorteil, dass sie zum Einholen von Wirtschaftsauskünften auf verschiedene Kooperationspartner zurückgreifen können.“

Auskünfte bei Vorvermieter und Arbeitgeber einholen

Um sicher zu gehen, dass ein Interessent keine Mietschulden hat, können Vermieter auch eine vom Vorvermieter unterzeichnete „Mietschuldenfreiheitsbescheinigung“ verlangen. Der bisherige Vermieter ist allerdings nicht verpflichtet, eine entsprechende Bescheinigung auszustellen. Das hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 30.09.2009 (Az.: VIII ZR 238/08) entschieden. „Ebenfalls informativ und vergleichsweise unbürokratisch ist ein kurzer Anruf beim vorherigen Vermieter“, ergänzt Kießling. „Allerdings sollte man hier beachten, dass aufgrund von persönlichen Animositäten oder ähnlichem die Auskunft unter Umständen nicht immer ganz objektiv ausfällt.“ Vermieter könnten zudem beim Arbeitgeber des Mietinteressenten nachfragen, ob die Gehaltsangaben, die der potenzielle Mieter in der Selbstauskunft gemacht hat, der Wahrheit entsprechen. Nach einem Urteil des OLG Koblenz (Az.: U 28/08) ist ein Arbeitgeber verpflichtet, solche Fragen wahrheitsgemäß zu beantworten. „Tut er dies nicht, kann er später hierfür zur Verantwortung (Schadensersatz) gezogen werden.“ Allerdings kann der Arbeitgeber die Auskunft auch komplett verweigern.

Sicherheit für die Wohnungsübergabe

Hat sich der Vermieter für einen Interessenten entschieden und ist der Mietvertrag unterzeichnet, können Einzelheiten zur Wohnungsübergabe vereinbart werden. „Auch hier gibt es Möglichkeiten, die Zahlungsmoral des künftigen Mieters zu überprüfen“, sagt Kießling. „So kann beispielsweise die erste Mietzahlung für einen Zeit-

punkt vor Wohnungsübergabe festgelegt werden. Kommt der Mieter dieser Forderung nicht nach, ist der Vermieter seinerseits nicht zur Übergabe der Wohnung verpflichtet.“ Außerdem empfiehlt der IVD, vom Mieter eine Kautionszahlung zu fordern. Üblich seien drei Monats-Kaltmieten, sagt Kießling. „Der Mieter ist berechtigt, diese in drei Teilen zu entrichten. Ein Vermieter sollte den Wohnungsschlüssel allerdings erst übergeben, wenn er die erste Rate erhalten hat.“ Dabei könne die erste Abschlagszahlung auch in bar erfolgen. Neben dem probaten Mittel der Barzahlung, bestehe zudem die Möglichkeit, die Mietkaution durch eine Bürgschaft oder Versicherung zu hinterlegen. Hierfür gebe es eigene Serviceunternehmen, wie zum Beispiel EuroKautions.

Was sollte bei der Wohnungsübergabe vorliegen:

- Die Selbstauskunft einschließlich
 - Angaben zu Vorvermieter und
 - Ggf. Arbeitgeber
- Gehaltsnachweise
- Mietschuldenfreiheitsbestätigung
- Wirtschaftsauskunft Creditreform oder SCHUFA
- Unterschriebener Mietvertrag
- Personaldokument
- Erste Mietzahlung
- Erste Rate der Kautionszahlung

10 Tipps für Vermieter und Verwalter - Handlungsoptionen nach der geltenden Rechtslage, erarbeitet von der Rechtsanwaltskanzlei bethgeundpartner | immobilienanwälte aus Hannover

1. Informationen über den Mieter einholen

Bereits vor Abschluss des Mietvertrages sollten Informationen über den zukünftigen Mieter eingeholt werden. In Betracht kommen Auskünfte aus der Schufa, oder mittels eines Fragebogens über persönliche Angaben des Mieters. Sehr sinnvoll sind auch

Auskünfte durch den ehemaligen Vermieter. IVD Immobilienverwalter haben verschiedene Kooperationspartner zur Auswahl, die Wirtschafts-Auskünfte erteilen. Sie gehen mit diesen Auskünften verantwortungsvoll um und vermeiden Missbrauch bei der Einholung von Auskünften. Nach der Neuregelung der gesetzlichen Grundlagen können auch Mieter selbst eine Auskunft von der Schufa erlangen und diese ihrem Vermieter bzw. dem Verwalter vorlegen.

2. Fälligkeit der ersten Miete vor Übergabe der Wohnung

Die Fälligkeit der ersten Mietzahlung kann bereits für einen Zeitpunkt vor Übergabe der Wohnung vereinbart werden. Wird diese Miete nicht gezahlt, braucht der Vermieter die Wohnung nicht zu übergeben.

3. Rechtzeitig abmahnen

Bei verspäteten oder ausbleibenden Mietzahlungen sollte der Vermieter den Mieter nicht nur mahnen, sondern auch zeitnah abmahnen. Bereits bei der ersten verspäteten Zahlung kann eine Kündigung für den Fall angedroht werden, dass der Mieter künftig nicht pünktlich zahlt. Eine im Wiederholungsfall ausgesprochene Kündigung wird auch durch vollständige Nachzahlung der Mietrückstände nicht unwirksam.

4. Schneller und richtig kündigen

Die fristlose Kündigung kann bereits erfolgen, wenn der Mieter über längere Zeiträume in Verzug ist und die Beträge zwei Monatsmieten erreichen. Weitgehend unbekannt ist aber, dass eine Kündigung auch schon dann möglich ist, wenn der Mieter in zwei aufeinander folgenden Monaten mit einem Betrag von etwas mehr als einer Monatsmiete in Verzug ist. Das bedeutet: in diesem Fall muss der Vermieter nicht zwei Monate warten sondern nur bis zum Beginn des zweiten Monats. Hier können Vermieter und Verwalter also bereits erheblich Zeit sparen. Die fristlose Kündigung sollte immer auch mit einer ordentlichen Kündigung verbunden werden. Durch Zahlungsausgleich wird zwar die fristlose Kündigung unwirksam, nicht jedoch die ordentliche. Hier kommt es auf die präzise Formulierung der Kündigung an.

5. Gespräche und Vereinbarungen mit dem Mieter

Der Vermieter sollte bei Zahlungsverzug zunächst einmal immer das Gespräch mit dem Mieter suchen, um rechtzeitig Lösungsansätze zu finden und die Fronten nicht unnötig zu verhärten. Möglicherweise kann eine einvernehmliche Zahlungsvereinbarung getroffen werden. Die professionell-gewerblichen Vermieter haben mit der vorbeugenden Arbeit mit Mietern bei Zahlungsverzug sehr gute Erfahrungen gemacht und konnten die Zahlungsrückstände dadurch deutlich verringern. Auch den eigenen Anwalt sollte der Vermieter zunächst zum Gesprächskontakt mit dem Mieter und seinem Anwalt veranlassen. Eine vergleichsweise Regelung – auch noch im Gerichtsverfahren – ist immer schneller und häufig auch kostengünstiger als ein Räumungsprozess mit anschließenden Vollstreckungsmaßnahmen.

6. Mietkaution gegen Mietnomaden

Gesetzlich geregelt ist, dass die Mietkaution durch den Mieter in drei Raten erbracht werden kann. Allerdings kann ein Vermieter die Übergabe der Kautions vorverlegen, wenn die gesamte Kautions durch eine Bürgschaft bezahlt wird. Statt einer Barkautions können Vermieter und Verwalter mit dem Mieter auch die moderne Form der Hinterlegung der Mietkaution durch eine Bürgschaft oder Versicherung vereinbaren. Dies hat für den Mieter den Vorteil, dass er keine Barmittel für die Kautions binden muss. Der Vermieter erhält sofort vor Übergabe der Wohnung die volle Kautions. Im IVD organisierte Verwalter haben die Möglichkeit, auf das Angebot eines Kooperationspartners wie der Eurokaution (www.eurokaution.de) zurückzugreifen; hier erfolgt zusätzlich eine unabhängige Bonitätsprüfung der Mieter. Der Vermieter kann also doppelte Sicherheit und somit eine gute Vorbeugung gegen Mietnomaden erhalten.

7. Berliner Räumung

Muss eine Räumung im Wege der Zwangsvollstreckung durchgesetzt werden, kann das Modell der sog. „Berliner Räumung“ gewählt werden. Hierbei wird der Vermieter als Eigentümer der Wohnung durch den Gerichtsvollzieher in den Besitz eingewiesen und sorgt dann selbst für die Räumung der Wohnung. Auf diesem Weg können Kosten gespart und das Verfahren erheblich beschleunigt werden. Durch die Rechtsprechung ist dieser Weg der Räumung für zulässig erklärt worden.

8. Urkundenprozess

Macht der Mieter keine Mietminderung geltend, kann im Urkundenprozess eine schnelle Titulierung von Mietforderungen erwirkt werden, zumal der Mieter dann meistens nicht in das Nachverfahren übergeht.

9. Räumungsfrist nur bei Zahlung laufenden Miete

Im Räumungsprozess sollte zur Vermeidung einer langen Räumungsfrist auf den Beschluss des OLG Stuttgart 13 U 89/06 vom 07. Juli 2006 hingewiesen werden. Danach ist die Gewährung einer Räumungsfrist unzumutbar, wenn die Zahlung der laufenden Miete für die Dauer der Räumungsfristen nicht gewährleistet ist.

10. Direkter Transfer der Miete an Vermieter bei Empfängern von staatlichen Leistungen

Bei der Verwendung von Leistungen des Sozialamtes für Unterkunft und Heizung durch den Leistungsberechtigten, kann vereinbart werden, dass die Miete direkt an den Vermieter gezahlt wird. Auch die Kautions kann vom Sozialamt übernommen werden. Dies sollte vor Abschluss des Mietvertrages angesprochen und vereinbart werden.

IVD Bundesverband

Jürgen Michael Schick
Vizepräsident und
Bundespressesprecher
Tel: 030/88 66 33 90
Fax: 030/88 666 33 919
E-Mail: pressekontakt@ivd.net

Pressekontaktstelle:

c/o Dr. ZitelmannPB. GmbH
Holger Friedrichs
Rankestr. 17
10789 Berlin
Tel.: (0 30) 72 62 76 173
Fax: (0 30) 72 62 76 1793
E-Mail: friedrichs@zitelmann.com

Diese und weitere Pressemitteilungen finden Sie im Internet unter www.ivd.net (Pressemitteilungen / Presse).

Über den IVD Bundesverband

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD ist mit ca. 6.000 Mitgliedsunternehmen der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater, Immobilienmakler, Bauträger, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister und Bewertungs-Sachverständige und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft. Der IVD ist im Jahr 2004 als Zusammenschluss aus den bis dahin selbständigen Traditionsverbänden Ring Deutscher Makler (RDM) und Verband Deutscher Makler (VDM) entstanden. Die Aufnahme in den IVD Bundesverband erfolgt nach Abschluss einer umfassenden Sach- und Fachkundeprüfung und gegen Nachweis des Abschlusses einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung.

Der vollständige Name des Verbandes lautet: „Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.“