

No Maden!

**16 Goldene Tipps, die Sie vor
Mietnomaden schützen können**



No Maden!

16 Goldene Tipps, die Sie vor
Mietnomaden schützen können





Warum Ihnen dieser Ratgeber schlechte Erfahrungen und hohe finanzielle Verluste ersparen kann	4
Tipp 1: Lassen Sie sich vor jedem Ihrer Schritte juristisch beraten, und schließen Sie eine Vermieter-Rechtsschutzversicherung ab – rechtzeitig!	12
Tipp 2: Schrecken Sie »Mietpreller wider Willen« ab – durch einen geschickt formulierten Anzeigentext	14
Tipp 3: Seien Sie bei Anrufen von Interessenten ganz Ohr	17
Prüf-Liste »Mietinteressenten«	21
Tipp 4: Lassen Sie die aktuelle Anschrift und die Bonität des Interessenten prüfen	22
Tipp 5: Ziehen Sie Erkundigungen beim aktuellen Vermieter ein – und beim Vor-Vermieter	24
Vermieterbestätigung	27
Tipp 6: Rufen Sie beim Arbeitgeber an	28
Arbeitgeberbescheinigung	31
Tipp 7: Verschaffen Sie sich über den Beruf des Mietkandidaten Klarheit, und lassen Sie sich eine Original-Verdienstbescheinigung geben	32
Tipp 8: Fragen Sie nach einer Mitgliedschaft im Mieterbund	34
Tipp 9: Vereinbaren Sie ein direktes Treffen mit Ihrem potenziellen Mieter – bei ihm zu Hause	36
Tipp 10: Augen auf (und auch die Brieftasche!) beim persönlichen Treffen mit den Aspiranten	40
Tipp 11: Geben Sie auch mal auf einem ungewohnten Terrain so richtig Gas	43
Tipp 12: Lassen Sie sich beim Thema Kautio n auf keine linken Touren ein	44
Tipp 13: Lassen Sie sich niemals unter Zeitdruck setzen	45
Tipp 14: Benutzen Sie für den Mietvertrag ausschließlich geprüfte Vordrucke eines »Ver-«Miet(er)rechtsprofis	46
Tipp 15: Lassen Sie sich bei arbeitslosen oder Hartz IV empfangenden Mietern Ihre Miete direkt vom Jobcenter überweisen – und stellen Sie besonders gründliche Nachforschungen an	48
Abtretungserklärung	51
Tipp 16: Übergeben Sie die Wohnungsschlüssel nur, wenn die Kautio n vollständig bezahlt worden ist	52
Zum guten Schluss: Wissen ist gar nichts – nur Handeln bringt Macht!	56
Impressum	57



Warum Ihnen dieser Ratgeber schlechte Erfahrungen und hohe finanzielle Verluste ersparen kann



Es tut sich was im öffentlichen Bewusstsein – zu Ihren Gunsten als Vermieter.

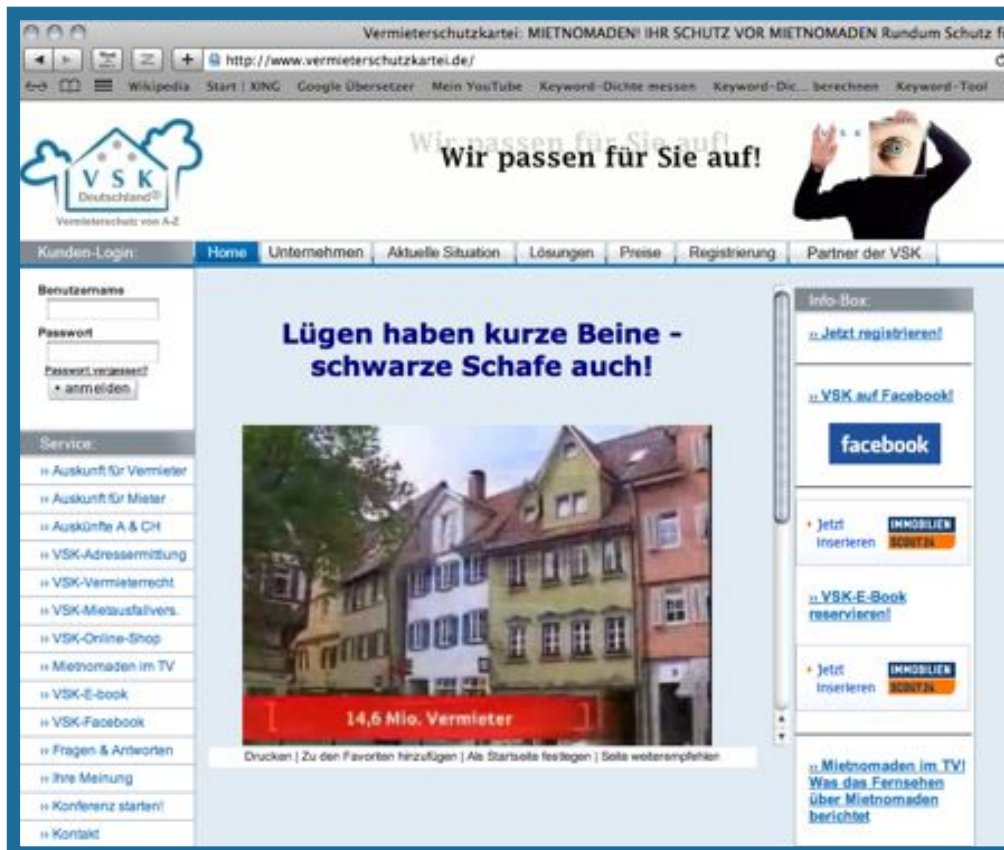
Denn kaum ein Tag vergeht, an dem die Presse nicht das Thema »Mietnomaden« aufgreift. Dabei zeigten TV und Zeitungen noch vor einigen Jahren wenig Verständnis für Ihre Lage als Vermieter. Damals galt das Schwarzweiß-Klischee vom stets guten Mieter, der wie selbstverständlich vom bösen Vermieter nur gelinkt wird – einem Vermieter, dem daher nur Recht geschieht, wenn er auf Mietpreller und Vandalen hereinfällt. Diese einseitige Berichterstattung ist zum Glück Geschichte.

Inzwischen wird ein weitaus differenziertes Bild gezeichnet. Mietnomaden gelten in der öffentlichen Wahrnehmung endlich als das, was sie sind: existenzgefährdende Betrüger und Sachbeschädiger, vor denen man sich als Vermieter völlig zu Recht in Acht nehmen sollte.

Und in der Tat steht Ihnen als Vermieter eine beachtliche Anzahl von Möglichkeiten zur Verfügung, um sich gegen diesen »Größten anzunehmenden Unfall« bei der Vermietung Ihres Wohneigentums abzusichern. Dieser Schutz muss kein Traum bleiben! Das wird Ihnen das vorliegende E-Book beweisen.

Das heißt natürlich nicht, dass die Medien immer fair und durchweg objektiv über Ihre Situation als Vermieter berichten. Vielmehr existieren nach wie vor noch viel zu viele Zerrbilder. Aber könnte es Ihnen als Vermieter letzten Endes nicht egal sein, was da so an Unwahrheiten über Sie verbreitet wird?

Das könnte es in der Tat. Würden wir nicht von Politikern regiert, denen der nächste Wahlsieg in der Regel mehr am Herzen liegt als angemessene, zweckmäßige, aber unpopuläre Lösungen – und die deshalb auf diese gezielt gestreuten Unwahrheiten reflexartig reagieren. Wie ein Pawlow'scher Hund. Zugegeben, auch diese verallgemeinernde Einschätzung mag auf einer allzu groben Skizzierung gründen. **Aber wie ist es sonst zu erklären, dass die rechtliche Position von Mietern in den letzten Jahren von Politik und Rechtsprechung massiv aufgewertet worden ist** – beispielsweise durch die Etablierung asymmetrischer Kündigungsfristen von Mietverträgen. Während Sie, salopp formuliert, von Rechts wegen so gut wie nichts mehr zu melden haben, sobald Ihre eigenen vier Wände erst mal vermietet sind.



Vermieterschutzkartei: MIETNOMADEN! IHR SCHUTZ VOR MIETNOMADEN Rundum Schutz f...

http://www.vermierschutzkartei.de/

Wikipedia Start | XING Google Übersetzer Mein YouTube Keyword-Dichte messen Keyword-Dic... berechnen Keyword-Tool

Wir passen für Sie auf!

VSK Deutschland® Vermieterschutz von A-Z

Kunden-Login: Home Unternehmen Aktuelle Situation Lösungen Preise Registrierung Partner der VSK

Benutzername
Passwort
Passwort vergessen!
anmelden

Service:

- Auskunft für Vermieter
- Auskunft für Mieter
- Auskünfte A & CH
- VSK-Adresseermittlung
- VSK-Vermieterrecht
- VSK-Mietausfallvers.
- VSK-Online-Shop
- Mietnomaden im TV
- VSK-E-book
- VSK-Facebook
- Fragen & Antworten
- Ihre Meinung
- Konferenz starten!
- Kontakt

Lügen haben kurze Beine - schwarze Schafe auch!

14,6 Mio. Vermieter

Drucken | Zu den Favoriten hinzufügen | Als Startseite festlegen | Seite weiterempfehlen

Info-Box:

- Jetzt registrieren!
- VSK auf Facebook!
- facebook
- Jetzt inserieren IMMOBILIEN SCOUT24
- VSK-E-Book reservieren!
- Jetzt inserieren IMMOBILIEN SCOUT24
- Mietnomaden im TV! Was das Fernsehen über Mietnomaden berichtet

Fakt ist: »Die da oben« lassen Sie hängen. Leider. Und weil das so ist, ist es so immens wichtig, dass Sie sich so gut wie möglich gegen mögliche faule Eier im Miet-Nest schützen. Und zwar rechtzeitig, bevor es zu spät ist.

Dieses Buch basiert auf den Erfahrungen »gestandener« Vermieter. Wenn Sie die folgenden Zeilen durchlesen, werden Sie feststellen: Ihnen bieten sich verblüffend viele Möglichkeiten, es Mietnomaden zumindest verdammt schwer zu machen, sich bei Ihnen einzunisten.

Fast all diese Methoden kosten Sie höchstens Überwindung, aber kein Geld. Oder falls doch, dann nur ein paar Euro. Aber was bedeuten diese kleinen Ausgaben schon – verglichen mit den Kosten, auf denen Sie als Vermieter mit Mietnomaden-Befall sitzen bleiben werden. Oder könnten Sie 90.000 Euro mal so eben aus der Portokasse nehmen? (So hoch wurde der durchschnittliche Mietnomadenschaden in einem Beitrag von STERN TV beziffert.)

Besonders wenn Sie ein eher kleiner Privatvermieter sind, vielleicht nur eine oder zwei Wohnungen im Bestand haben und auf Gedeih und Ver-

Der Schaden, der durch einen Mietnomaden verursacht wird und auf dem der Vermieter in der Regel sitzen bleibt, beträgt durchschnittlich 90.000 Euro.

Quelle: STERN TV

derb auf diese Mieteinnahmen angewiesen sind, werden Sie von einem solchen finanziellen Aderlass im Handumdrehen ausgeblutet. Schließlich müssen Sie Ihre eigenen geldlichen Verpflichtungen ja weiterhin voll bedienen. Ihre Gläubiger

hinterm Bankschalter juckt es in der Regel nicht, mit welchen unerwarteten Einnahme-Engpässen Sie gerade zu kämpfen haben.

Dabei ist die bloße Weigerung eines Mieters, die fällige Miete zu zahlen, längst nicht der größte anzunehmende Unfall, den Sie fürchten müssen. Denn es kommt weitaus schlimmer für Sie, wenn Sie einem ausgesprochenen Mietnomaden aufsitzen.

Mietnomaden bringen sich in den Besitz Ihrer Mietimmobilie, ohne jemals auch nur die leiseste Absicht gehegt zu haben, Miete zu zahlen oder die Kautions zu hinterlegen. Diese Schwindler wissen haargenau, dass ihnen über kurz oder lang der Rauswurf droht.



Warum also sollten sie angesichts der Unausweichlichkeit dieses Schicksals pfleglich mit Ihrem Eigentum umgehen?



Folglich werden alle Räume binnen weniger Tage als Müllhalden missbraucht – ohne dass irgendeine Form von Gewissen oder Hemmung dem Einhalt gebietet. Wo einst gepflegtes Parkett oder Laminat das Auge erfreut hat, türmen sich jetzt Abfallberge, in denen Papier, Schrott, Altglas, Blech- und Bierdosen, Speise- und Lebensmittelreste sowie gebrauchte Hygieneartikel vor sich hin gammeln und zum Himmel stinken. Fliesen und Sanitäreinrichtungen werden zertrümmert oder auf eine Unart und Weise verschmiert, bei denen Sie sich als zivilisierter Mensch nicht ansatzweise vorstellen möchten, wie es dazu gekommen ist – selbst in Ihren dunkelsten Träumen nicht. Liebevoll gepflegte Einbauküchen, oft der Stolz eines vermieteten Einfamilienhauses, wirken nach dem Missbrauch durch einen Mietnomaden, als habe dort die blinde Urkraft eines Tornados gewütet.

Während Sie als Vermieter im Falle einer Mietkürzung oder -verweigerung – ob berechtigt oder nicht – bereits von schmerzlichen Einnahmeverlusten bedroht werden, **fegt geradezu ein vernichtender Finanz-Tsunami über Sie hinweg**, wenn Sie es erst mal mit einem Mietnomaden zu tun haben und Sie ihn dringend wieder loswerden müssen ...

- **Ihre Mietzahlungen bleiben aus** – meist bis zu zwölf Monate, manchmal sogar länger.
- Sie können diesen Verlust durch keinen einzigen Cent Kautions auch nur ansatzweise ausgleichen.
- **Sie müssen einen Rechtsanwalt mit der Durchsetzung Ihres Hausrechts beauftragen** – und der wird bestimmt nicht nur wegen Ihrer schönen, blauen Augen aktiv.
- **Bei der unumgänglichen Räumungsklage müssen Sie bei Gericht sämtliche Kosten vorstrecken** – und die liegen oft im vierstelligen Euro-Bereich.
- Da von der Räumung bedrohte Mietnomaden so gut wie immer Lunte riechen und sich bei Nacht und Nebel vorzeitig absetzen, **müssen Sie Schlosser, Möbelpacker und Spedition bezahlen**, auf die Sie bei der »Rückeroberung« Ihres Eigentums angewiesen sind – zu allem Überdross müssen Sie die zurückgelassenen Möbel, die ja nicht Ihr Eigentum sind, auf Ihre Kosten monatelang einlagern lassen.
- Ähnliches gilt für die Beseitigung des Müllgebirges – **auch hier müssen Sie teure Spezialfirmen mit der Entrümpelung und Desinfektion beauftragen**. Und hätten Sie gedacht, dass beispielsweise benutzte Matratzen als »hochgiftiger« Sondermüll für viel Geld entsorgt werden müssen?
- An eine rasche Neuvermietung dieses Trümmerhaufens ist im Traum nicht zu denken. Ergo: **Handwerksfirmen müssen die Räume zunächst aufwändig instand setzen** – die Kosten für Arbeitszeit und Material können dabei rasch in den mittleren fünfstelligen Bereich klettern.

- Von einer Wohnung mit Mietnomadenbefall geht oft eine erhebliche Geruchsbelästigung aus. In Mehrparteienhäusern fühlen sich die übrigen, grundanständigen Mieter in ihrer Wohnqualität beschnitten – **und können dann tatsächlich einen rechtmäßigen und nachvollziehbaren Grund anführen, um Mietzahlungen zu kürzen.** Wer wollte es verdenken?

Sie sehen: Ihnen droht ein wahrer Mahlstrom; eine finanzielle Abwärtsspirale, die Sie unweigerlich in wirtschaftliche Untiefen reißt, wenn Sie sich diesem Sog nicht mit Hilfe beträchtlicher Geldreserven entgegenstemmen können. Dabei haben Sie doch ein Recht auf Ihre Miete!

Eine solche Situation kann Sie wirklich in ernste wirtschaftliche Schwierigkeiten bringen – gelinde gesagt. Mag ja sein, dass dieses Schicksal von dem schwachen Trost erhellt wird, den entsprungenen Mietnomaden ja wenigstens noch in Regress nehmen zu können. Aber dazu kommt es in aller Regel nicht.

Zum einem haben unsere Volksvertreter in ihrer unendlichen Weisheit durch eine Änderung des Melderechts dafür gesorgt, dass Wegziehende beim Einwohnermeldeamt ihre künftige Adresse nicht mehr angeben müssen. (Sie werden's gemerkt haben: Das mit der unendlichen Weisheit war ironisch gemeint.) Der Nomade ist schlicht und ergreifend »unbekannt verzogen«. Völlig legal. Und sollten Sie seiner wider Erwarten dennoch habhaft werden, müssen Sie sich unter Garantie mit der niederschmetternden Erkenntnis abfinden, dass man einem nackten Mietnomaden keinesfalls in die Tasche greifen kann.

Denn die eidesstattliche Versicherung (Volksmund: »Offenbarungseid«) haben diese zwielichtigen Figuren meist schon hinter sich. Mit diesem E-Book wollen wir Ihnen helfen, dass Ihnen selbst ein solcher Gang erspart bleibt. Genau das könnte Ihnen bevorstehen, nur weil Sie bei der Auswahl Ihres künftigen Mieters ein paar simple Vorsichtsmaßnahmen außer Acht gelassen und sich einfach bloß auf Ihr Glück verlassen haben. Oder Ihr »gutes Bauchgefühl«.

Ihr Magen-Bereich in allen Ehren – aber wenn Sie tatsächlich auf keinen Mietpreller oder gar Mietnomaden hereinfliegen wollen, sollten Sie unbedingt die folgenden Praxisratschläge beherzigen, die auf den folgenden Seiten dieses Ratgebers aufgeführt sind.

Sie finden dort eine Reihe leicht nachvollziehbarer Tipps, Checklisten und Schritt-für-Schritt-Anleitungen, durch die Sie das Risiko eines Nomadenbefalls erheblich minimieren können.

Bei diesen Praxistipps unterscheiden wir zwischen zwei Kategorien: den unverzichtbaren Notwendigkeiten und den



i-Tüpfelchen. Die Bedeutung der Notwendigkeiten (neudeutsch: Essentials) erklärt sich von selbst: Diese Ratschläge bilden die unverzichtbare Voraussetzung für Ihre Sicherheit. Jeden dieser Schritte anzuwenden ist Ihr gutes Recht, ebenso wie Ihre Miete zu verlangen. Und auch nur auf einen einzigen dieser Schritte leichtfertig zu verzichten kann, wirtschaftlich gesehen, sehr schmerzlich und leidvoll für Sie enden. Sie erkennen diese unverzichtbaren Vorsichtsmaßnahmen an dem runden No-Maden!-Warnzeichen.



Die i-Tüpfelchen indes können Sie einsetzen; Sie müssen es aber nicht. In der Regel erfordert ihr Einsatz von Ihnen nämlich etwas Mut, Finesse ... ja sogar Frechheit. Was nicht jedermanns Sache ist, weil sich so mancher dieser Tipps einfach »nicht gehört«. Außerdem hangeln Sie dabei mitunter durch eine rechtliche Grauzone. Wenn also die »Gegenseite« zu zweit erschienen ist und im Extremfall gegen Sie aussagen könnte, sollten Sie vielleicht lieber nichts riskieren. Andererseits

können gerade diese ungewöhnlichen Kniffe Ihre Sicherheit unter Umständen enorm erhöhen. Wägen Sie ab, ob Sie es wagen können!

Noch zwei kurze Anmerkungen zum Aufbau und zum Stil dieses Ratgebers:



Sie können sich an die Reihenfolge dieser Tipps halten, müssen es aber nicht. Wenn Sie diesen Ratgeber lesen, werden Sie feststellen, dass sich manche Tipps auch früher oder später umsetzen lassen, als es der Buchchronologie entspricht. Manches hängt von Ihren persönlichen Umständen ab. Wichtig ist nur: Setzen Sie möglichst viele Tipps um. Nur so erreichen Sie das Sicherheitsniveau, das Sie mit hoher Wahrscheinlichkeit vor Nomadenbefall schützen kann.

Im Buch ist immer von DEM Mietnomaden, DEM Vermieter usw. die Rede. Wir wollen uns damit auf keinen Fall dem Verdacht aussetzen, frauenfeindlich zu sein und zu schreiben. **Die Konzentration auf die männlichen Formen bestimmter Hauptwörter hat rein praktische Gründe:** Sie erleichtert das Schreiben. Ebenso das Lesen. Oder quälen Sie sich als Leser oder Leserin gern mit feministisch korrekten Satz-Geschwüren wie »Die Vermieterin/der Vermieter kann ihre/seine Wohnung vor Mietnomad(inn)en schützen!« herum?



Tipp 1: Lassen Sie sich vor jedem Ihrer Schritte juristisch beraten, und schließen Sie eine Vermieter-Rechtsschutzversicherung ab – rechtzeitig!



Sie wissen ja: Recht haben und Recht bekommen sind manchmal zwei Paar Stiefel.

Auf dem Papier sind wir ein Rechtsstaat. Was konkret bedeutet, dass hierzulande jeder jeden nach Herzenslust verklagen darf. Angestachelt wird die Zivilklagewut vieler Deutschen nicht zuletzt durch freischaffende Paragraphen-Dompteure, die ja auch leben wollen. (Sie kennen doch den Kalauer: »Na, Herr Rechtsanwalt, wie geht's Ihnen?« – »Danke, gut; ich kann klagen.«)

Sie werden also mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht drumherumkommen, gegen einen Streithansel von Mieter Ihr gutes Recht gerichtlich durchsetzen zu müssen. Oder dieser Mieter verklagt Sie, und seien die Gründe auch noch so hanebüchen (der Mieterrechtsschutz zahlt es ja). **Spätestens dann haben Sie ohnehin keine Wahl mehr – und werden froh sein, rechtzeitig eine Vermieter-Rechtsschutzversicherung abgeschlossen zu haben.** Die bewahrt Sie zwar nicht vor dem juristischen Ärger, nimmt Ihnen aber einen Großteil des finanziellen Risikos ab, auch im Falle Ihrer Niederlage vor Gericht – vorausgesetzt, die Hausjuristen Ihrer Versicherungsgesellschaft geben grünes Licht, nachdem sie Ihre Erfolgsaussichten in dem anliegenden, konkreten Fall geprüft haben.



Falls Sie trotz der Vorsichtsmaßnahmen, die Ihnen weiter unten empfohlen werden, auf einen Mietnomaden hereingefallen sind, kann so eine Versicherung wenigstens einen Teil Ihrer Kosten abdecken.

Wie Sie ja wissen, müssen Sie bei einer Räumungsklage gegen einen Mietpreller zunächst mal die Gerichts- und Vollstreckungskosten vorstrecken, und auch Ihr Anwalt hält dabei die Hand auf. Diese erheblichen finanziellen Vorleistungen sollte Ihre Rechtsschutzversicherung schon für Sie übernehmen.

Sich überhaupt unter den Schild einer Vermieter-Rechtsschutzversicherung zu begeben ist der erste gute Rat, den Sie annehmen sollten – Kategorie »Unverzichtbar«.

Sind Sie sich unsicher, welche Vermieter-Rechtsschutzversicherung die richtige für Sie ist? Dann vertrauen Sie diesen wichtigen Bereich doch uns an: <http://www.vermieterschutzkartei.de>.

Ein weiterer Hinweis: **Schließen Sie diese Versicherung nicht erst ab, wenn das Kind schon im Brunnen zappelt.** Die Kostenübernahme für bereits eingetretene Fälle ist bei einem Neuabschluss nämlich so gut wie immer ausgeschlossen. Beugen Sie rechtzeitig vor. Unbedingt!

Was aber, wenn Sie juristischen Rat suchen, ohne gleich Ihre Versicherung einschalten zu wollen? **Auch hierzu ist in der VSK-Vermieterrechtsschutzversicherung mit einer telefonischen Erstberatung durch den Fachanwalt für Mietrecht gesorgt.** Kostenlose Rechtsauskunft für Ihren ersten Kummer: Das tut nicht nur der Vermieterseele gut, sondern auch dem Geldbeutel. Es gibt sie noch, die Leistungspakete aus einer Hand für den Vermieter!

Das sollten Sie als Nächstes tun:

- Die VSK-Vermieterrechtsschutzversicherung abschließen



Tipp 2: Schrecken Sie »Mietpreller wider Willen« ab – durch einen geschickt formulierten Anzeigentext



Die Familie, die den Sprung ins Eigenheim wagt und zwecks Hypotheken-Finanzierung Mieter für die Einliegerwohnung sucht ...

Das Ehepaar, das ein Haus geerbt hat und es auf persönlichen Gründen nicht verkaufen, sondern zeitweilig vermieten will ...

Der Arbeitnehmer, der sich durch eine vermietete Eigentumswohnung ein passives Zusatzeinkommen erwirtschaften will ...

... sie alle haben eines gemeinsam: Ihnen fehlt die Erfahrung bei der Bestimmung solventer, zuverlässiger Mieter. Ein Manko, von dem sich aber selbst »größere« Privatvermieter oder gar hauptberufliche Verwalter nicht immer freisprechen können.



Kein Wunder also, dass schon bei der Formulierung des Mietinserats fatale Fehler gemacht werden. Dabei kann dieser Text im Idealfall wie ein Sieb wirken, das zumindest die »Mietpreller wider Willen« gleich außen vor lässt.

Wer damit gemeint ist? Eben jene, die ohne böse Absicht »vergessen« oder aufgrund eines eher einfach eingetrichterten »Oberstübchens« erst gar nicht auf die Idee kommen, dass so eine Mietwohnung einiges an zusätzlichen Kosten verursachen kann, beispielsweise in Form einer Kautions. (Glauben Sie es ruhig: Solche Simpel gibt es, und zwar nicht zu knapp.)

Wie also muss ein Anzeigentext lauten, damit er vor dem strengen Auge des Vermiet-Profis Gnade findet? In etwa so ...

»3 Zimmer, Küche, Bad, schöne Lage, Balkon, Parkettboden, frei ab 1.7., ausschließlich an Berufstätige, nicht geeignet für Wohngemeinschaften, 450 Euro plus Neben- und Heizkosten, 3 Monatsmieten Kautio, Tel.: ...«

Seine praxisbezogene Professionalität beweist dieser Text an zwei entscheidenden Passagen, die von den Grünschnäbeln unter den Vermietern in der Regel vergessen werden:

»... ausschließlich an Berufstätige, nicht geeignet für Wohngemeinschaften ...« **Klipp und klar wird darauf hingewiesen, wer als Mieter in Frage kommt – und wer nicht.** Diese Eindeutigkeit ist wichtig, denn ein Großteil der unbedarften Mietpreller wird dadurch bereits abgeschreckt. So verschwenden Sie Ihre Zeit nicht mit den Falschen und bewahren genug Konzentration, um die übrig bleibenden Interessenten um so genauer unter die Lupe nehmen zu können.

»... 3 Monatsmieten Kautio ...« Hier gilt dasselbe: Sie machen dem Leser unmissverständlich klar, dass eine Sicherungsrücklage zu hinterlegen ist. So brauchen Sie sich später nicht auf unliebsame Diskussionen einzulassen.

Mitunter weichen ausgefuchste Vermieter von dieser strengen Formulierungsregel ab, wenn es sich um Wohnungen handelt, die aufgrund ihres Zustands oder ihrer Lage schwer zu vermieten sind. Die Inserenten wollen so die Zahl potenzieller Mieter und dadurch ihre Auswahl erhöhen. Die Entscheidung, ob auch Ihr Mietobjekt so ein »Problemkind« ist, müssen Sie natürlich selber treffen. Aber sogar in solchen Fällen sollten Sie im Fließtext lieber einen »Interessentenfilter« einbauen – selbst auf die Gefahr hin, dass sich zu Wenige melden. **Schalten Sie dann besser noch eine Anzeige, als unter Umständen an den Falschen zu geraten. Notfalls können Sie die Anzahl der Kautionen auf eine oder zwei Monatsmieten reduzieren – aber eine Kautio muss sein!**

Denken Sie immer daran: **Eine Anzeigenschaltung mehr als geplant mag ärgerlich sein, ebenso, wie ein vorübergehender Leerstand Kosten verursacht – einem Mietnomaden aufzusitzen aber kann Ihnen wirtschaftlich das Genick brechen.**

Als hypotheckenbedienender Eigenheimbesitzer mit Einliegerwohnung sollten Sie die Möglichkeit solcher Verzögerungen unbedingt einkalkulieren und finanzielle Reserven anlegen, um kurze Leerstandszeiten zu überbrücken. Anderenfalls könnten Sie aus der Not fehlender Mieteinnahmen heraus eine übereilte Entscheidung treffen, die Sie vielleicht für eine sehr, sehr lange Zeit bitter bereuen müssen. **Spielen Sie diese Möglichkeit unbedingt vorher mit Ihrer Hypothekbank durch, und versuchen Sie, für den Fall der Fälle entsprechende Stundungsvereinbarungen in Ihre Vertragsgestaltung aufzunehmen.** Der gleiche Rat gilt natürlich auch für andere Modelle, bei denen Ihre Mieteinnahmen fest eingeplanter Teil einer permanenten Abzahlungsverpflichtung sind.

Das sollten Sie als Nächstes tun:

- Den Text Ihrer Anzeigen prüfen und ggf. optimieren
- Finanzielle Reserven für Leerstandszeiten anlegen



Tipp 3: Seien Sie bei Anrufen von Interessenten ganz Ohr



Stellen Sie sich den Weg vom Vermietinserat in der Zeitung (oder Online-Portal) bis zur Schlüsselübergabe bitte wie beim Goldwaschen im Wilden Westen vor. Bei diesem Aussiebungsprozess wurden das wertlose Geröll und die Sandkörner nach und nach gewaschen, bis nur noch das pure Gold in der Schale übrig blieb. Dazu brauchte der Schürfer Geduld. Und auch Sie benötigen mehrere Schritte, bis Sie mit einem ganz bestimmten Miet-Kandidaten goldrichtig liegen.

Die Klärung der immens wichtigen Frage, welchem Wohnungsaspiranten Sie am Ende die Wohnungsschlüssel ohne begründete Angst vor Mietnomadenbefall übergeben können, braucht ihre Zeit. Ein richtig formuliertes Inserat zu schalten war Stufe 1 des Klärungsprozesses und hat Ihnen schon mal eine Menge zweifelhafter Mietanwärter vom Hals gehalten. Nun kommt es darauf an, am Telefon möglichst viel Spreu vom Weizen zu trennen.



Sobald Interessenten bei Ihnen anrufen, sollten Sie jedes Mal ganz Ohr sein. In der Regel will der Anrufer mehr über Ihre Wohnung wissen: Wo liegt sie genau? In welchem Stockwerk? Wie sieht es mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholung aus?

Das ist ein Zeichen gesunder Neugier. Beantworten Sie diese Fragen, und zwar ausführlich und sachlich. Je mehr der Anrufer von Ihnen und der angebotenen Wohnung weiß, desto weniger Missverständnisse können auftauchen, die bei einem etwaigen Besichtigungstermin zu Irritationen führen könnten. Die wiederum könnten Ihre Wachsamkeit beeinträchtigen.

Ihre mentalen Alarmglocken sollten allerdings losschallen, falls sich ein Anrufer von sich aus kaum oder gar nicht für die Details der Wohnung interessiert und gleich auf einen Besichtigungstermin drängt – deutet dieses Desinteresse doch stark darauf hin, dass es ihm nur darum geht, rasch irgendwo unterzukommen. Ein Mietnomade? Gut möglich. Wenn Sie also jedes Risiko ausschließen wollen, sollten Sie diesen Kandidaten keinesfalls einladen. Beenden Sie das Gespräch höflich, aber bestimmt.

Den redseligeren Kandidaten sollten Sie unbedingt eine Reihe vor-entscheidender Fragen stellen; eine entsprechende Prüf-Liste zum (mehrfachen!) Ausdrucken finden Sie weiter unten. Anhand der Antworten können Sie entscheiden, ob Sie einen Kandidaten zum Besichtigungstermin einladen wollen oder nicht.

Die Routiniers verkneifen sich die eine oder andere Telefonfrage (speziell die nach Arbeitgeber, Nettoeinkommen, Schufa-Selbstauskunft und eidesstattlicher Versicherung), um sie lieber bei einem persönlichen Termin zu stellen. Aber wenn Sie ein derart alter Hase wären, hätten Sie dieses Know-how wohl kaum nötig, stimmt's? Oder möchten Sie etwa während so eines Termins ständig mit einer Liste herumlaufen, von der Sie Ihre Fragen ablesen? Deshalb die Empfehlung: Stellen Sie bereits am Telefon möglichst alle vorbereiteten Fragen, notieren Sie die Antworten, und verabschieden Sie sich von allen Anrufern mit der Zusage, sie garantiert wieder anzurufen, wenn sie in die engere Wahl kommen.

Achtung: Lassen Sie sich dabei niemals auf Handynummern ein! Wenn der Kandidat keine rückverfolgbare Festnetznummer angeben kann, muss er dafür schon einen sehr triftigen Grund anführen können. Ansonsten sollten bei Ihnen alle inneren Alarmsirenen Sturm läuten.

Tragen Sie Ihre Fragen höflich, aber bestimmt vor. Es geht schließlich um nichts mehr als Ihre wirtschaftliche Zukunft; da sind direkte Fragen schlichtweg ein Gebot wirtschaftlicher Vorsorge.

Leiten Sie diese Fragen ruhig mit einer plausiblen Begründung ein: »Als Vermieter bin ich an einem reibungs-

losen, offenen und ehrlichen Umgang mit meinem Mieter interessiert. Deshalb haben Sie doch sicher Verständnis dafür, wenn ich jetzt ein paar Fragen zu Ihren persönlichen Verhältnissen stelle.«

Wenn Ihr Gesprächspartner am Telefon dennoch »eingeschnappt« reagiert oder bestimmte Fragen nicht beantworten will, verrät das eines: Er dürfte wohl was zu verbergen haben. Um so besser – diesen Kandidaten brauchen Sie erst gar nicht einzuladen!

Räumt Ihr Gesprächspartner negative Schufa-Auskünfte, Mahnscheide oder die Abgabe der eidesstattlichen Versicherung ein, haken Sie bitte sofort nach. Erkundigen Sie sich nach den Gründen, aber blocken Sie nicht gleich ab: Die Offenheit Ihres Gegenübers spricht ja immerhin für seine Ehrlichkeit.

Die Methode, möglichst viel am Telefon zu klären, gibt Ihnen Gelegenheit, die Antworten anschließend in Ruhe auszuwerten. Gerade, weil Sie in solchen Auswahlverfahren nicht geübt sind, brauchen Sie für diese Analyse einen kühlen Kopf. Gehen Sie nach Ihren Telefonaten alle Antworten durch, und überlegen Sie beispielsweise,

- ob der vom Interessenten gewünschte Einzugstermin oder gar dreimonatige Kündigungsfrist sich mit Ihren eigenen Vorstellungen vereinbaren lässt (denken Sie beispielsweise an Leerstände)
- ob Ihnen der genannte Umzugswunsch und die Umstände der aktuellen Wohnungssuche logisch nachvollziehbar erscheinen
- ob die Zahl der einziehenden Personen Schwierigkeiten bereiten könnte

- ob der Beruf, den der Interessent zurzeit ausübt, geeignet erscheint, auf Dauer seine Lebenshaltungskosten einzubringen (in diesen Zeiten steht so manch sicher geglaubte Arbeitsplatz urplötzlich auf der Kippe – denken Sie nur mal an NOKIA, OPEL, KARSTADT, QUELLE, SCHLECKER ...)
- ob im Falle eines arbeitslosen Interessenten oder Hartz-IV-Empfängers die behördlich genehmigte und geförderte Maximalmiete Höhe Ihre Mietforderung abdecken kann
- ob eine negative Schufa-Auskunft Folge einer Verkettung unglücklicher Umstände ist (eine nicht geringe Anzahl von Schufa-Einträgen wird mittlerweile wegen Nichtberechtigung gerichtlich angefochten)
- ob Sie die Existenz eines Mahnbescheides abschreckt (Keine voreiligen Schlüsse: Sie erinnern sich an die Sache mit dem Rechtsstaat Deutschland? Bei uns kann jeder jeden aus heiterem Himmel mit einem offiziellen Mahnbescheid »beglücken«. Das geht inzwischen sogar mit ein paar simplen Klicks im Internet.)
- ob Sie mit einem Mieter leben könnten, der die eidesstattliche Versicherung bereits abgegeben hat
- ob Sie mit einem etwaigen Haustier klarkommen

Weil diese Stufe sehr wichtig ist, sollten Sie nicht an den Fragebogen sparen. Legen Sie eine ausreichende Menge dieser Bogen bereit – und ebenso einen funktionstüchtigen Stift.

Das sollten Sie als Nächstes tun:

- Immer einen Stift bereitlegen, der auch funktioniert
- Die u. a. Prüf-Liste für Ihre Telefongespräche mehrfach ausdrucken und bereitlegen
- Die Antworten in aller Ruhe auswerten



Prüf-Liste »Mietinteressenten«

Name, Vorname:

Geburtsdatum:

aktuelle Anschrift:

Festnetz-Telefon (keine Handynummer akzeptieren!):

Gründe für den Umzugswunsch:

Gewünschtes Einzugsdatum:

Wie viele Personen insgesamt?:

Arbeitslos? Hartz IV? Maximale Förderhöhe:

Beruf:

aktueller Arbeitgeber (seit wann?):

selbstständig?:

BWA 31.12. des Vorjahres sowie aktuelle BWA:

aktueller Vermieter:

Vor-Vermieter:

Bescheinigung Vorvermieter, dass Miete anstandslos bezahlt wurde:

Netto-Einkommen:

Letzte 3 Gehaltsabrechnungen im Original vorweisen:

Negativer Schufa-Eintrag (wenn ja: warum?):

Liegt ein rechtskräftiger Mahnbescheid / Titel vor? (wenn ja: warum?):

Eidesstattliche Versicherung abgegeben? (wenn ja: warum?):

Haustier vorhanden? (wenn ja: welches?):



Diese Liste können Sie als PDF herunterladen:

http://www.acquisas.de/vsk/3_pruefliste_mietinteressenten.pdf



Tipp 4: Lassen Sie die aktuelle Anschrift und die Bonität des Interessenten prüfen



Zwei Dinge sind in dieser Phase des Mieter-Auswahlverfahrens ein unumgängliches Muss:

- Fragen Sie den Interessenten am Telefon nach seiner aktuellen Adresse
- Unterziehen Sie diese Adresse anschließend einem professionellen Mieter-Check



Eine Adresse bzw. den Menschen, der Ihnen diese Adresse angibt, auf Bonität zu prüfen – ja, das kostet Geld. Diesen Schritt zu unterlassen aber kostet noch viel mehr. Wenn Sie nämlich das Pech haben, bei einem Mietnomaden leichtsinnig gewesen zu sein.

Eine wissenschaftliche Studie des Bundesjustizministeriums hat ein Ergebnis gezeitigt, das eine Menge zur richtigen Einstellung aussagt: Gewerbliche Vermieter sorgen beim Thema Mietnomaden deutlich besser vor als private Vermieter. Die »Gewerblichen« wissen eben aus ihrer tagtäglichen Praxis, dass solche Preller und Sachbeschädiger jeden treffen können – und wappnen sich entsprechend. **Nehmen Sie sich diese Profis zum Vorbild – und andere Profis an Ihre Seite!**

Beispielsweise brauchen Sie handfeste Auskunft von der Schufa. Hat der Kandidat unter Umständen Schulden beim Versandhandel? Oder bei der Bank? Diese und andere Bereiche sind Bestandteil eines professionellen Bonitätschecks.

Gleichen Sie Ihr Bauchgefühl also unbedingt immer mit Fakten ab. Egal, ob dieses Bauchgefühl nun gut oder schlecht ist.

Ist ein Bewerber schon mal wegen massiver Mietrückstände aufgefallen oder gar ein notorischer, nicht zahlender Immobilien-»Hopper«, fristet er meist in diversen Datenbanken ein Dasein als schwarzes Schaf. Machen Sie mit diesem Kandidaten bloß keinen Besichtigungstermin aus – sondern einen Riesenkurs um ihn herum.

Was aber, wenn die Weste des Bewerbers weiß erscheint? Dann sind die Aussichten gut, dass er nicht als Mietnomade aufgefallen ist. Noch nicht.

Denn leider gilt auch hier die Lebensweisheit: Was nicht ist, kann ja noch werden. **Beherzigen Sie deshalb die Ratschläge aus den nächsten Kapiteln. Unbedingt!**

Das sollten Sie als Nächstes tun:

- Registrieren Sie sich am besten gleich für die Mieterbonitätsprüfung bei der VSK unter www.vermieterschutzkartei.de



Tipp 5: Ziehen Sie Erkundigungen beim aktuellen Vermieter ein – und auch beim Vor-Vermieter



Sie können natürlich selbst entscheiden, was Sie für den besten Zeitpunkt erachten, an dem Sie allen, die Interesse an Ihrem Wohnraum bekunden, abschließend ganz tief auf den Zahn fühlen. Manche Vermieter halten sich mit bestimmten Fragen bis zum Besichtigungstermin zurück, dem Tag also, an dem sie (und Sie) dem Kandidaten erstmals vis-à-vis gegenüberstehen. Einerseits erhöht diese Verzögerung natürlich die Auswahlmöglichkeiten, weil im Vorfeld weniger potenzielle Mieter abgeschreckt werden, denen diese Fragen schlichtweg zu unangenehm sind (obwohl sie eigentlich solvente Mieter sind). Zugleich erhöht es aber das Risiko, sich von einem gewieften Mietpreller um den kleinen Finger wickeln zu lassen, wenn der im direkten Gespräch seinen ganzen falschen Charme spielen lässt. Sie wären nicht der Erste, dem das passiert.

Speziell für private Vermieter mit wenig oder gar keiner Erfahrung bei der Auswahl künftiger Mieter hat es sich bewährt, das Risiko so klein wie möglich zu halten. Konkret bedeutet das:



Klären Sie vor einem persönlichen Gespräch – in der Regel ist das der Termin, an dem Sie gemeinsam mit dem Mietspiranten die Wohnung besichtigen – ab, was Sie nur irgendwie abklären können.

Priorität genießen dabei die Meinung des aktuellen Vermieters und die des Vor-Vermieters. **Unverzichtbar ist eine schriftliche Vermieterbestätigung.** Aber parallel dazu sollten Sie auch noch mal direkt Kontakt mit dem aktuellen Vermieter aufnehmen.

Im Idealfall lässt natürlich schon die Bereitwilligkeit des Interessenten, Ihnen die entsprechenden »Referenzen« am Telefon zu nennen, wertvolle Rückschlüsse auf den Charakter des Anrufers zu: Windet er sich wie ein Hamster in der Mikro-welle, sobald es darum geht, Name, Anschrift und vielleicht sogar Telefonnummer von Vermieter oder Vor-Vermieter herauszurücken? Das könnte auf ein getrübtetes Verhältnis hinweisen – ein Grund mehr, tatsächlich bei den Genannten anzurufen und nach den Erfahrungen mit diesem Mieter zu fragen.

Was aber, wenn jetziger und vorheriger Vermieter bereitwillig genannt werden? Nun, sogar Lenin wusste, dass Vertrauen gut, Kontrolle aber die weitaus bessere Alternative ist. **Tippen Sie also auf jeden Fall die genannte(n) Nummern(n) in das Wählfeld Ihres Telefons ein. Dann wissen Sie immerhin, ob die angegebenen Personen überhaupt existieren.**

Die Auskünfte, die Sie während des Telefonats mit dem aktuellen und ehemaligen Vermieter bekommen, sprechen für sich. In der Regel jedenfalls. **Aber hier sollten Sie ein feines Gespür für die Zwischentöne entwickeln:** Hat jemand bislang zum Beispiel in einer Wohngemeinschaft gelebt, die dem Vermieter als Ganzes Ärger gemacht hat, folgt daraus nicht unweigerlich, dass Sie mit dem einzelnen (Ex-)Mitglied dieser Gemeinschaft ebenfalls Knatsch bekommen müssen. Vielleicht will der Interessent ja eine eigene Bleibe, weil ihm das wüste Treiben seiner Mitbewohner nicht mehr passt, er endlich in Zweisamkeit oder im Kreise einer eigenen Familie leben will – wer weiß? Wäre solch ein gebranntes WG-Kind nicht genau der solvente, ruhige Mieter, den Sie so gerne hätten?

* * *

Manchen Vermietern, großen, anonymen Gesellschaften zumeist, sind ihre »Kunden« allerdings ziemlich schnuppe – solange die Miete pünktlich auf ihrem Konto landet. Wie es in der Wohnung im Moment aussieht, ist diesen Vermietern wurscht. Oder zumindest nicht bekannt.

Deren Auskünfte weisen natürlich nur einen sehr dürftigen Informationswert für Sie als Privatvermieter auf. Deshalb ist es so bedeutsam, auch den Vorvermieter nach dessen Erfahrungen zu fragen.

Sie merken: Es ist sehr wichtig, möglichst viele Informationen zu bekommen und sie sorgfältig und individuell abzuwägen. Fragen Sie den Wohnungsinteressenten unbedingt, wie er oder sie selbst das Verhältnis zum augenblicklichen oder vorherigen Vermieter einschätzt. Und urteilen Sie keineswegs nach Schema F.

Was aber, wenn Sie mit keinem aktuellen oder Vor-Vermieter sprechen können – sei es, weil der Wohnungsinteressent noch jung ist und zuvor bei seinen Eltern gewohnt hat; sei es, weil er bis dato jahrelang im Ausland gelebt hat; sei es, weil er gerade eine Scheidung hinter sich und davor mit seiner Familie in einem Eigenheim gelebt hat?

Nun, diese und ähnlich gelagerte Gründe werden Sie ja bereits am Telefon zu hören bekommen. Dann allerdings müssen Sie dieses an sich unentbehrliche Kontroll-Instrument in diesem Ausnahmefall erst mal an den Nagel hängen.

Aber keine Sorge – es gibt da noch einige andere Methoden. Und die sollten Sie ebenfalls kennen. Selbst dann, wenn die Rückrufe bei den Vermietern ein positives Bild über den Kandidaten gezeichnet haben. Denn wie sang Gitte Hænning doch mal so »schön« ins Schlager-Mikrofon? »Freu dich nur nicht zu früh ...«

Das sollten Sie als Nächstes tun:

- Rufen Sie den aktuellen Vermieter und möglichst auch den Vorvermieter an
- Lassen Sie sich eine ausgefüllte Vermieterbescheinigung zuschicken
- Treffen Sie aufgrund der dadurch gewonnenen Resultate eine weitere Vorauswahl



Vermieterbestätigung

Anschrift des Vermieters:

Vor- und Zuname:

Straße, Nr.:

PLZ, Ort:

Herr/Frau:

hat bei uns die Wohnung

Straße, Nr.:

PLZ, Ort:

für eine monatliche Bruttokaltmiete von: Euro

seit:

bis:

gemietet.

Das Mietverhältnis ist gekündigt worden vom: Mieter Vermieter ist un-
gekündigt

Kündigungsgrund:

Der Mieter ist in der letzten zwölf Monaten seinen Zahlungsverpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen nicht nachgekommen

Die Mieter haben die Wohnung stets in einem ordnungsgemäßen Zustand gehalten: ja nein

Verstöße gegen die Hausordnung sind bekannt nicht bekannt

Die Mieter haben Mietminderungen vorgenommen: ja nein

Ort:

Datum:

Stempel / Unterschrift des Vermieters:



Diese Liste können Sie als PDF herunterladen:
http://www.acquisas.de/vsk/4_vermieterbestaetigung.pdf



Tipp 6: Rufen Sie beim Arbeitgeber an



Kommen wir jetzt erstmals zur Abteilung »Finesse für Fortgeschrittene«. Oder sollten wir lieber »Geheimwaffe« sagen? Urteilen Sie selbst.

Die Frage NACH dem Arbeitgeber ist für viele Vermieter eine Selbstverständlichkeit – die Nachfrage BEIM Arbeitgeber hingegen nicht. Nein, hier ist nicht die Rede von schriftlichen Gehaltsnachweisen. (Nun, die kommen auch noch dran, aber später.) **Nein, wir reden von einem direkten Anruf in der Firma.**



Es geht dabei eigentlich gar nicht darum, eine direkte Auskunft zu bekommen. Mal ehrlich: Was soll Ihnen eine Empfangsdame, eine Sekretärin, ein Abteilungsleiter oder gar ein Chef zu den persönlichen wirtschaftlichen oder familiären Angelegenheiten des Wohnungsinteressenten schon großartig erzählen können? Welcher Arbeitgeber weiß überhaupt, wie es in den vier Wänden seiner Angestellten aussieht?

Aber das alles soll Sie bei diesem Anruf vordergründig gar nicht interessieren. Vielmehr müssen Sie jetzt sehr gut zuhören – und dabei auf den Ton achten, der die Musik macht, sobald Sie den Namen Ihres möglichen neuen Mieters in die Mikrofonmuschel sprechen.

Wie reagiert Ihr Gegenüber, sobald der Name im Raum steht? Erfreut? Gleichgültig? Genervt? Sie werden staunen, wie beredt und wertvoll die »Zwischentöne« eines Telefonats sein können. Ruft der Name bei dem unbekanntem Menschen am anderen Ende der Leitung Freundlichkeit bis Euphorie hervor, können Sie mit einiger Berechtigung davon ausgehen, dass Sie es bei dem Mietinteressenten mit einem allseits geschätzten, integren Menschen zu tun haben.

Driftet der Tonfall indessen ins Verächtliche oder gar Ver zweifelte ab, könnte ein Störenfried oder Quertreiber in Ihrer Wohnung unterkommen wollen.

Dieses i-Tüpfelchen eignet sich übrigens für so ziemlich alle Berufsschichten. Denn die Zugehörigkeit zum Stamme der Mietnomaden ist alles andere als eine Standes- oder gar Klassenfrage. Obwohl es »professionelle« Begutachter gibt, die ausgemacht haben wollen, dass der Hang zum Mietnomadentum besonders bei Menschen verbreitet ist, für deren Beruf man wenig oder gar keine Schul- oder Ausbildung braucht. Folglich, so die Empfehlung, müsse man als Vermieter bei berufstätigen Akademikern nicht so genau hinsehen.

Gegen diese Pauschalisierung spricht, dass Mietnomaden sich während der Auswahlphase nicht nur raffiniert verstellen können, sondern sich beim späteren Verschleppen von Räumungsverfahren eines immensen juristischen Wissens bedienen und sämtliche Schlupflöcher kennen, die ihnen der Gesetzgeber gelassen hat. Das setzt ein hohes Maß an geradezu »akademischem« Denken voraus.

Unser Tipp: Egal, ob ein Straßenarbeiter in Ihre Mietwohnung einziehen will oder ein Assistenzarzt – folgen Sie durchweg der berühmten Aufforderung der ehemaligen Bundespost: Ruf doch mal an! Und zwar direkt beim Arbeitgeber.

Wie gesagt: Das erfordert von Ihnen etwas Traute, denn dieses direkte Nachfrage ist nicht gang und gäbe. Sie dürfen sich natürlich nicht nach Betriebsinterna erkundigen und müssen dabei Fingerspitzengefühl an den Tag legen. Fragen Sie am besten einfach und unverfänglich, ob Sie Herrn oder Frau XY einmal wegen dieser Mietangelegenheit sprechen können.

Wenn Sie es richtig machen, erfahren Sie zwischen den Zeilen einiges über jenen, der in Ihre vier Wände will.

Da sind doch auch mal unkonventionelle Mittel erlaubt, nicht wahr? **Aber Achtung: Nicht selten werden Sie noch überraschter sein** – nämlich dann, wenn Sie erfahren, dass der Mietkandidat schon seit einigen Tagen, Monaten oder gar Jahren nicht mehr beim angegebenen Arbeitgeber beschäftigt ist.

Das sollten Sie als Nächstes tun:

- Rufen Sie den aktuellen Arbeitgeber an
- Geben Sie vor, mit den potenziellen Mieter kurz sprechen zu wollen, versuchen Sie, Ihr Gegenüber vorsichtig »auszuhorchen«, und achten Sie dabei besonders auf den Tonfall
- Lassen Sie sich eine ausgefüllte Arbeitgeberbescheinigung zuschicken (siehe folgende Seite)



Arbeitgeberbescheinigung

Anschrift des Arbeitgebers:

Vor- und Zuname:

Straße, Nr.:

PLZ, Ort:

Herr/Frau:

ist bei uns seit dem:

beschäftigt als:

Das monatliche Nettoeinkommen beträgt: Euro.

Lohnpfändungen o liegen vor o liegen nicht vor

Das Arbeitsverhältnis ist o ungekündigt o gekündigt

Ort:

Datum:

Unterschrift / Stempel:

Diese Liste können Sie als PDF herunterladen:

http://www.acquisas.de/vsk/2_arbeitgeberbescheinigung.pdf





Tipp 7: Verschaffen Sie sich über den Beruf des Mietkandidaten Klarheit, und lassen Sie sich eine Original-Verdienstbescheinigung geben



Wo wir schon bei Arbeitgebern sind: Da gäbe es noch einiges zu beachten. Ihr künftiger Mieter soll seine Miete ja auch regelmäßig bezahlen können und braucht daher ein geregeltes Einkommen.

Aber was heißt das heute schon – »geregeltes Einkommen«?

Es gibt nicht wenige Wirtschaftsexperten, die den normalen Angestellten dasselbe Schicksal vorhersagen wie den Dinosauriern. Die sind bekanntlich ausgestorben.

Auch bei uns schrumpfen diese dauerhaft beschäftigten Arbeitnehmer mit zumindest mittlerem Einkommen langsam, aber sicher zu einer Minderheit. Die Wirtschaftskrise der letzten Zeit zeigt: Sogar Arbeitsplätze, die noch vor ein paar Jahren unverrückbar sicher jeder negativen Konjunkturbrandung trotzten, werden neuerdings geschleift wie eine Sandburg. Hand aufs Herz: Hätten Sie so um 2005 herum je im Traum daran gedacht, dass Traditionsunternehmen wie KARSTADT, MÄRKLIN, QUELLE oder SCHLECKER ein paar Jahre später nur noch Geschichte sein würden?



Richten Sie Ihr Augenmerk also nicht nur darauf, bei wem jemand seine Brötchen verdient. Sondern vor allem, wie und womit er das tut. Es muss Ihnen klar sein – glasklar! –, was Ihr Mieter in spe beruflich von 8 bis 5 so macht. Wischiwaschi-Angaben (»Ich bin Akquisiteur!«) reichen nicht mehr aus.

Und imposant klingende, meist englischsprachige Tätigkeitsbezeichnungen (sehr beliebt in der Werbe-, Kommunikations-, Internet-, IT- und Medienszene) weisen meist nur den Nutzwert einer Potemkinschen Dorfkulisse auf.

Ebenso wichtig: **Fragen Sie auch hier frisch von der Leber weg, wie der Kandidat seine eigenen beruflichen Perspektiven einschätzt** – in Zeiten, wo es, traurig, aber wahr, kaum noch »sichere« und umso mehr zeitlich befristete Arbeitsplätze gibt. Hat der Einzugsaspirant im Fall des Falles einen Plan B in der Tasche? Verdient noch jemand mit, oder muss er den Verdienst-Karren ganz alleine ziehen?

Aber selbst wenn Sie auf all diese absichernden Auskünfte verzichten würden – lassen Sie sich immer eine Verdienstbescheinigung aushändigen, am besten über die letzten drei Monate. Und zwar als Original, vom Arbeitgeber abgestempelt! Geben Sie sich bitte niemals mit einer Kopie zufrieden, denn schon so mancher Vermieter ist hier auf die Fälschungskünste eines kriminellen Mietnomaden hereingefallen.

Ein Ratschlag für Fortgeschrittene: Rechnen Sie die Vorschüsse von Sozialversicherungen, privater Krankenversicherungen und der Altersvorsorge nach. – Eine Ausnahme können Sie nur machen, wenn Sie den Mietkandidaten, wie in Tipp 8 beschrieben, in seiner aktuellen Bleibe besuchen. Dann nämlich können Sie sich die Unterlagen dort ansehen.

Was aber, wenn jemand freiberuflich tätig ist? Dann verlangen Sie Einblick in die Finanzerfolgsrechnungen, die sein Steuerberater oder Buchhalter für ihn macht. Auch das verschafft Ihnen einen guten Überblick.

Das sollten Sie als Nächstes tun:

- Lassen Sie sich eine Verdienstbescheinigung als Original aushändigen



Tipp 8: Fragen Sie nach einer Mitgliedschaft im Mieterbund



Ach, ich weiß schon, was Ihnen jetzt durch den Kopf geht:

»Schon wieder so ein Tipp, bei dem ich erst mal tief durchatmen muss, bevor ich ihn umsetze!«. Und Sie haben recht: Das zu tun erfordert Schneid. Denn wenn Sie Pech haben und an den Falschen geraten, könnte der auf die Idee kommen, Ihnen etwas wegen »Diskriminierung« anhängen zu wollen.

Die Rechtsprechung in diesem Land treibt ja mitunter die seltsamsten Blüten. Stellenanzeigen etwa müssen strikt geschlechterneutral bzw. auf Männlein und Weiblein gleichermaßen passend formuliert werden – wahrscheinlich sogar dann, wenn Sie einen Bergmann in Festanstellung suchen. Rutscht Ihnen in der Betriebskantine mal ein etwas zu loser Spruch über das jeweils andere Geschlecht die Lippen, würgt man Ihnen neuerdings wegen »sexueller Belästigung« einen rein. Folglich ist es gut möglich, dass auch die Frage nach der Mitgliedschaft im Mieterbund ähnlich verschrobene Konsequenzen hat.



Dabei lässt es für Sie als Vermieter tief blicken, falls ein potenzieller Mieter gleich mit »virtueller Verstärkung« anrückt. Schließlich muss es für solche Vorsicht auf Mieterseite einen Grund geben. Wahrscheinlich hat oder hatte der Einzugs kandidat bereits mächtig Ärger im Verhältnis zu seinem Vermieter – und vielleicht sogar selber Schuld daran, wer weiß?

Wenn Sie mal auf die Homepage des Deutschen Mieterbundes gehen, sehen Sie auf den ersten Blick, welche Geschütze da gegen Sie in Stellung gebracht werden: PDF-Anleitungen zur Mietminderung, supergünstige Rechtsschutzversicherungen ...

Überlegen Sie genau: Möchten Sie jemanden zur Miete einziehen lassen, der sich vor Beginn an für eine mögliche Konfrontation rüstet und das auch noch offen einräumt?

Was aber, wenn jemand die Frage verneint? Auch dann müssen Sie abwägen. Denn zum einen muss ein Nein natürlich nicht der Wahrheit entsprechen. Stellen Sie diese Frage also unbedingt überraschend, und achten Sie dann erneut auf die Zwischentöne: Kommt die Verneinung ehrlich, echt und ohne Zögern rüber oder eher widerstrebend, nach einigen Sekunden Bedenkzeit und konstruiert klingend?

Eine nicht zu unterschätzende Nebenwirkung dürfte Ihre Frage allerdings haben: Sie könnte Ihr Gegenüber erst richtig auf den Geschmack bringen. In diesem Fall dürfte ein Nein zwar eine aufrichtige Beschreibung des aktuellen Zustands widerspiegeln – nichtsdestotrotz können Sie dem neuen Mieter, so er denn mal eigengezogen ist, selbstverständlich nicht verbieten, im Nachhinein Mitglied im Mieterbund zu werden.

Und: **Stellen Sie diese Frage NIEMALS im Beisein neutraler oder gar »mieterfreundlicher« Zeugen.** Warten Sie, bis sich die Gelegenheit für ein Gespräch unter vier Augen ergibt. Beispielsweise bei einem Treffen an einem Ort, mit dem wir Sie im nächsten Kapitel bekannt machen ...

Das sollten Sie als Nächstes tun:

- Überlegen Sie, bei welcher Gelegenheit Sie diese Frage am vorteilhaftesten anbringen können



Tipp 9: Vereinbaren Sie ein direktes Treffen mit Ihrem potenziellen Mieter – bei ihm zu Hause



Seltsam, dass so Wenige auf die Idee kommen, sich ihren potenziellen Mieter da anzusehen, wo sie sich mit hoher Wahrscheinlichkeit ein unverfälschtes Bild von ihm und seinen Lebensgewohnheiten machen können: in seiner aktuellen Mietwohnung.

Dabei bieten sich hier, in den augenblicklich von ihm bewohnten vier Wänden, die allerbesten Eindrücke über die wahre Natur des Mietaspiranten.



Sprechen Sie Ihre »Selbsteinladung« nur gegenüber Menschen aus, die die vorherigen »Klärstufen« erfolgreich überwunden haben, und verknüpfen Sie den Vorschlag Ihres Besuchs immer mit einem nachvollziehbaren Grund. Müssen Sie nicht noch den genauen Mietvertrag durchgehen? Oder eine schriftliche Selbstauskunft ein- oder die schriftlichen Nachweise (Gehalt u. Ä.) persönlich abholen?

Dabei sollten Sie sich keinesfalls vom äußeren Zustand des Miethauses an sich beeindruckt lassen: Weder für ein besonders positiven noch einen extrem negativen Zustand von Eingangsbereich, Treppenhaus, Grünanlagen u. Ä. kann der Kandidat in der Regel verantwortlich gemacht werden. Es kommt nur auf die Mietwohnung an und den Eindruck, den sie auf Sie macht.

Klar, Sie treten in freundlicher Absicht über die Türschwelle. Nicht als Spion. Aber weiß das Ihr Gastgeber? Deshalb: **Entkrampfen Sie von Beginn an das Gesprächsklima**, indem Sie eine Kleinigkeit mitbringen. Blumen sind immer gern gesehen und machen Freu(n)de.

In Deutschland ist es zudem guter Brauch, Besucher ins Wohnzimmer zu führen. Manche bitten Sie aber lieber in das »heimliche Zentrum« der Wohnung: in die Küche oder ins Esszimmer. **Sei's drum; gehen Sie einfach zwanglos hinter Ihrem Gastgeber her, ohne auf Ihrem Weg allzu aufdringlich in jedem Winkel zu linsen.** Sie sind ja mittlerweile geübt darin, auf Zwischentöne zu hören. Praktizieren Sie dasselbe einfach im Bereich des Visuellen, und gewöhnen Sie sich an, aus dem Augenwinkeln heraus, quasi »en passant«, wichtige Details wahrzunehmen.

Machen Sie es wie die zu Anfang dieses Ratgebers schon mal erwähnten Treppenterrier: Beginnen Sie das Gespräch mit einer zwanglosen Aufwärmphase. Halten Sie Ausschau nach etwas, das dem Bewohner am Herzen liegen könnte: ein Aquarium, ein anderes Haustier, Bücher, ein PC ... Nehmen Sie einfach Bezug darauf, denn das ist ein prima Anknüpfungspunkt für einen auflockernden Plausch: »Ach, Sie haben aber schöne Zierfische!« – »Ach, schon so spät und noch so fleißig am Computer?« Schwingen Sie ruhig den Bauchpinsel. Je unverkrampfter Ihr Gegenüber wird, desto mehr erfahren Sie über seine wahre menschliche Natur.

Natürlich können Sie zwischendurch fragen, ob Sie mal das Bad benutzen dürfen. Auf Ihrem Weg dorthin können Sie dann den einen oder anderen raschen Blick riskieren. Und auch das Badezimmer selbst spricht Bände darüber, wie es Ihre möglichen neuen Mieter mit der Pflege sanitärer Einrichtungen halten.

Allein schon dieser Besuch kann ebenso wertvoll sein wie die Vorsichtsmaßnahmen, die Sie zuvor ergriffen haben.

Eine blitzblanke Wohnung lässt darauf schließen, dass auch ihre Bewohner sauber sind, und das in jeder Beziehung.

Unvermeidliche Abwohn-Spuren müssen Sie natürlich richtig einordnen können – hier hilft Ihnen aber die Frage, wie lange der Betreffende schon in dieser Wohnung lebt, bei Ihrer Bewertung. Und eine Familie mit kleinen, lebhaften Kindern wird Ihnen kaum eine picobello aufgeräumte Bleibe präsentieren können. Hier ist Ihre eigene Lebenserfahrung gefragt.

So ein »Hausbesuch« bietet Ihnen auch eine erstklassige Gelegenheit, sich die Original-Policen der Hausrat- und Privathaftpflichtversicherungen zeigen zu lassen. Oder auch Gehaltsnachweise (für diesen Fall können Sie sich die Frage nach einem vom Arbeitgeber abgestempelten Exemplar eigens für Sie natürlich sparen).

Sollte ein Kandidat nicht damit einverstanden sein, dass Sie ihn in einer aktuellen Bleibe aufsuchen, kann das bedeuten, dass er etwas zu verbergen hat. Aber solch ein für Sie negatives Motiv steht nicht automatisch hinter jeder Ablehnung: Vielleicht hat er aus durchaus redlichen Gründen einfach keine Zeit zum Aufräumen oder einen kranken Angehörigen zu Hause. **Achten Sie in solch einem Fall aber auf alle Fälle auf die Plausibilität der Begründung, und ziehen Sie daraus Ihre eigenen Schlüsse.**

Und Sie müssen selbstverständlich selbst einschätzen, welche Fahrwege Sie bei diesem Verfahren auf sich nehmen wollen. Setzen Sie dieses Mittel also nur ein, wenn Sie die allermeisten Kandidaten bereits ausgesiebt haben und Sie nicht jedes Mal Dutzende oder gar Hunderte von Kilometern zurücklegen müssen.

Das sollten Sie als Nächstes tun:

- Legen Sie sich gute Gründe zurecht, die Ihren Besuch bei einem potenziellen Mieter zu Hause rechtfertigen
- Bitten Sie den potenziellen Mieter, ihn zu Hause aufsuchen zu dürfen
- Lassen Sie sich während Ihres Aufenthalts wichtige Unterlagen im Original zeigen, beispielsweise Versicherungspolicen
- Bringen Sie den Fragebogen von Ihrem Telefongespräch mit, und gehen Sie alle Angaben noch einmal gemeinsam durch
- Werten Sie entweder die Eindrücke aus, die Ihnen dieser Besuch vermittelt hat – oder die Gründe bei einer Ablehnung Ihres Vorschlags



Tipp 10: Augen auf (und auch die Brieftasche!) beim persönlichen Treffen mit den Aspiranten



Egal, ob Sie bei Ihrem (vielleicht!) künftigen Mieter auf der Wohnzimmerecouch sitzen oder gemeinsam mit ihm die von Ihnen zu vermietende Mietwohnung besichtigen – nutzen Sie die Gelegenheit, sich wichtige Dokumente im Original zeigen zu lassen. **Denn damit beispielsweise die Bonitätsprüfung zuverlässige Resultate bringt, müssen Sie Namen, Geburtsdatum und Anschrift schon mit hundertprozentiger Exaktheit erfassen.**

Schon so manchem Mietnomaden ist beim Ausfüllen einer bloßen Selbstauskunft »leider« ein kleiner, unauffälliger Schreibfehler unterlaufen. Klar, dass Sie dann zwangsläufig eine blütenweiße Auskunft bekommen: Über einen Menschen, den es offiziell gar nicht gibt, kann naturgemäß kein warnender Eintrag vorliegen.



Also sollten Sie die Abteilung »Selbstauskunft« mit aller Konsequenz in die eigenen Hände nehmen, auch wenn's Mühe macht. Bitten Sie bei einem der persönlichen Termine den Mietkandidaten, Ihnen für zwei Minuten seinen Personalausweis zu überlassen, damit Sie Namen und Anschrift höchstpersönlich abschreiben können.

Sehen Sie sich den Ausweis dabei genau an. Achten Sie nicht nur auf die Personenangaben, sondern mustern Sie den gesamten Eindruck.

Denn auch wenn man seinen Ausweis als erwachsener Deutscher von Gesetzes wegen ständig mitnehmen muss – mitgenommen muss ein solches Dokument deshalb noch lange nicht aussehen. Schließlich kann man die kleine Plastikkarte so sorgfältig deponieren, dass sie sich jederzeit sauber und unverbogen präsentiert. Das tut sie nicht? Dann ist das ein Indiz dafür, dass der Besitzer es mit der Pflege amtlicher Dokumente nicht so genau nimmt. Ob so ein Mensch mit Mietwohnungen grundlegend anders umspringt? Das zu glauben fällt zumindest schwer ...

Regelrechte Stielaugen sollten Sie bekommen, wenn der Aspirant zu Portemonnaie, Brief- oder Handtasche greift, um den Ausweis zu zücken. Was offenbart sich da, zumindest für einen Augenblick? Ein konfuse Sammelsurium zerknäuelter Papiere und Geldscheine vielleicht? Oder doch ganz passable Ordnung? Auch das sagt so ziemlich alles über Ordnungssinn und Pfleglichkeit eines potenziellen Mieters aus.

Sie können und sollten diesen Termin ebenfalls nutzen, um sich andere Unterlagen als Kopie geben zu lassen. Versuchen Sie bei der Gelegenheit, die entsprechenden Originale einmal kurz zu Gesicht zu bekommen: Versicherungspolice(n) (Hausrat, Privathaftpflicht) sowie Einkommensnachweis(e) oder Ähnliches. Sich diese Unterlagen erst bei einer eventuellen Schlüsselübergabe aushändigen zu lassen wäre zu spät. Denn dann haben Sie ja keine Auswahl unter verschiedenen Aspiranten mehr. Was, wenn der von Ihnen Auserkorene trotz gegenteiliger Versprechen an diesem alles entscheidenden Termin diese Unterlagen nicht beibringen kann? Dann war alle Arbeit umsonst; Sie müssen ganz von vorn anfangen – und Ihr Ruf als Vermieter ist auch angekratzt.

Das sollten Sie als Nächstes tun:

- Machen Sie mit den verbliebenen Kandidaten einen persönlichen Wohnungsbesichtigungstermin aus
- Bitten Sie Ihre Bewerber, nicht nur die Kopien von Personalausweis, Einkommensnachweis und Versicherungspolicen mitzubringen, sondern auch die entsprechenden Originaldokumente



Tipp 11: Geben Sie auch mal auf einem ungewohnten Terrain so richtig Gas!



Noch so ein geheimer, aber umso aufschlussreicherer Trick: Ist der Kandidat mit dem Auto vorgefahren? **Dann versuchen Sie unbedingt, einen Blick in das Innere seines fahrbaren Untersatzes zu erhaschen.** Nein, Sie sollen sich nicht den Antrieb interessieren – Objekt Ihrer Neugierde sollte ausschließlich der Fahrgastinnenraum sein. Wel-

ches Bild bietet sich Ihnen? Ein Chaos aus vertrocknetem Laub, zerknüllten Tankstellenquitungen und Kaugummi auf den Bezügen? Oder würden Sie sich ohne Bedenken sofort mit Ihrem besten Maßanzug am Leib in die Sitze schwingen? **In jedem Fall können Sie nach dieser optischen Schnellinspektion recht genau einschätzen, was der Mietaspirant in Sachen Reinlichkeit und Ordnungsliebe wohl so unter der Haube hat.**



Das sollten Sie als Nächstes tun:

- Richten Sie die Parkmöglichkeiten bei Ihnen so ein, dass Sie das Auto des Kandidaten diskret unter die Lupe nehmen können.
- Finden Sie einen Vorwand, um den Kandidaten z. B. bei dessen Abschied zu seinem Auto zu begleiten.



Tipp 12: Lassen Sie sich beim Thema Kautiön auf keine linken Touren ein!



Dasselbe gilt auch für die Frage der Kautiön. **Schärfen Sie jedem Mietinteressenten ein, dass eine Kautiön zu hinterlegen ist.** Und zwar

- in voller Höhe
- restlos überwiesen (oder in bar mitgebracht) bis zum Tag der Schlüsselübergabe



Lassen Sie sich auf gar nichts anderes ein! Auch nicht auf ein Sparbuch, das auf den Namen des Mieters läuft und Ihnen zu treuen Händen übergeben werden soll. Im Nachhinein kann der Sparbuchinhaber (der ja nicht Sie sind) das gute Stück beim Geldinstitut seines Vertrauens als verloren melden – und Sie stehen mit kautiön-leeren Händen da.

Das sollten Sie als Nächstes tun:

- Üben Sie, eisern »Nein!« zu sagen!



Tipp 13: Lassen Sie sich niemals unter Zeitdruck setzen!



Eine der wirkungsvollsten Waffen, die Mietnomaden gegen Sie ins Feld führen können, ist der Zeitdruck. Diese Typen wissen natürlich genau, dass Sie sich lange Leerstände ebenso wenig leisten können wie potenziell solvente Mieter an einen »Konkurrenten« zu verlieren.

Gerade deshalb ist es immens wichtig, möglichst viel »Papierkram« bereits vor dem eigentlichen Besichtigungstermin hinter sich zu bringen.



Denn dann stehen Ihre Chancen ausgesprochen gut, dass unter den vielleicht sehr Wenigen, die den Ausleseprozess überstanden haben, ausschließlich liquide, ehrliche Mieter sind. Je weniger Formalien Sie also nach dieser persönlichen Begegnung noch abwickeln müssen, desto schneller können Sie den Aspiranten Ihrer Wahl kontaktieren – bevor ihn ein anderer Vermieter »wepschnappt«.

Durch die überdurchschnittlich rigorose Auslese im Vorfeld des persönlichen Treffens nehmen Sie sich also viel Zeitdruck. Deshalb können Sie es sich erlauben, zwischen den einzelnen Besichtigungsterminen relativ großzügig Pufferzeit zu legen. Sie können sich also in aller Ruhe unterhalten und bei Unklarheiten ausgiebig nachhaken. Nichts hassen Mietnomaden mehr als einen Vermieter, der ohne Zeitdruck, selbstbewusst, ausgeglichen und bestimmt seine Fragen stellt. **Aufkeimende Nervosität oder auffälliges Drängen Ihres Gegenübers sollten Sie übrigens als unmissverständliches Warnsignal deuten – und diesen Bewerber (zumindest mental) von der Liste streichen.**

Das sollten Sie als Nächstes tun:

- Sorgen Sie für ausreichend Pufferzeit zwischen den einzelnen Terminen



Tipp 14: Benutzen Sie für den Mietvertrag ausschließlich geprüfte Vordrucke eines »Ver- «Miet(er)rechtsprofis



Man muss kein Jurastudent oder gar Rechtsanwalt sein, um zu wissen, dass Verträge in Deutschland nicht unbedingt der Schriftform bedürfen. Auch mündliche Vereinbarungen oder der berühmte »Handschatz« sind rechtlich bindend ...

... sofern man's im Nachhinein beweisen kann. Und daran hapert es im Regelfall.

**Deshalb ist ein schriftlicher Mietvertrag ein absolutes Muss.
Und zwar nicht irgendeiner.**



Warum aber reicht nicht der einfache Vordruck aus dem Schreibwarengeschäft nebenan?

Weil die deutschen Gerichte inzwischen bis zum Robenkragen damit ausgelastet sind, Streitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern auf juristischer Ebene zu entscheiden. Oftmals entzünden sich diese Meinungsverschiedenheiten an unterschiedlichen Interpretationen von Mietvertragspassagen, die nicht eindeutig genug formuliert worden sind.

Die daraus resultierenden Urteile sind dann maßgebend für nachfolgende, ähnliche gelagerte Streitfälle. **Um diese Streitfälle erst gar nicht entstehen zu lassen, müssen die Mietvertragstexte so gestaltet sein, dass sie angesichts der aktuellen Rechtsprechung Bestand haben. Das schaffen in der Regel nur die Vordrucke, die von einem Profi für Mietrecht abgefasst worden sind.** Nur dann ist gewährleistet, dass sämtliche aktuellen Gerichtsentscheidungen aufgegriffen und in die Formulierung eingeflossen sind.

Achten Sie also darauf, dass Sie einen Vordruck erhalten, der wirklich auf dem allerneuesten Stand ist und tatsächlich alle potenziellen Fallstricke berücksichtigt.

Ebenso wichtig ist, dass Sie alle, aber auch wirklich alle mündlichen Zusatzvereinbarungen mit Ihrem Mieter schriftlich dokumentieren und durch eine Unterschrift bestätigen lassen. Benutzen Sie gegebenenfalls zusätzliche Papierbogen, und vermerken Sie auf dem eigentlichen Vertrag, dass diese Zusatzvereinbarungen unbedingter Bestandteil des Mietvertrags sind. **Und wenn Sie wegen der Formulierung unsicher sind: Wenden Sie sich an den Mietrechtsprofi.** Das ist eine unbedeutende Mühe – verglichen mit den enormen finanziellen Verlusten und Ärgerissen, die ein aus einer falschen Formulierung entstehender Rechtsstreit mit Ihrem Mieter nach sich ziehen kann.

Das sollten Sie als Nächstes tun:

- Downloaden Sie unter www.vermierschutzkartei.de das Beispiel eines vermietetfreundlichen und aktuellen Mietvertrags
- Dokumentieren Sie schriftlich alle Vereinbarungen, die Sie mit Ihrem künftigen Mieter getroffen haben und die in diesem Vordruck keine Erwähnung finden; vermerken Sie auf dem Vordruck, dass diese Sondervereinbarungen Bestandteil des gesamten Mietvertrags sind
- Wenden Sie sich bei Unklarheiten über die rechtssichere Formulierung von Sondervereinbarungen unbedingt an einen Mietrechtsprofi



Tipp 15: Lassen Sie sich bei arbeitslosen oder Hartz IV empfangenden Mietern Ihre Miete direkt vom Jobcenter überweisen – und stellen Sie besonders gründliche Nachforschungen an



Noch nie war es so »einfach«, arbeitslos zu werden: »Outsourcing«, das Auslagern ganzer Abteilungen und deren Aufgaben auf Fremdfirmen oder Selbstständige, erscheint immer mehr Firmen als Mittel der Stunde, um ihre Wettbewerbsfähigkeit zu halten oder zu steigern. Die gesamte Wirtschaft befindet sich in dieser Umbruchphase – **und die »Gattung« des kleinen bis mittleren Angestellten damit auf dem bitteren Weg in die Bedeutungslosigkeit.** Schon in wenigen Jahren dürfte es die zuverlässigen »Genugverdiener« im Angestelltenverhältnis so gut wie nicht mehr geben. Diese ruppige Schrumpfkur trifft mittlerweile sogar topqualifizierte Facharbeiter, Berater, ja selbst Akademiker.

Leider Gottes ist diese Gruppe genau die Klientel, die »Kundschaft«, auf die private Vermieter angewiesen sind. Denn bei Leistungs- und Entscheidungsträgern, die mehr verdienen, trudelt so viel Moos aufs Konto ein, dass sie lieber gleich Wohneigentum erwerben oder als solvente Mieter ausfallen.

Ob wohl oder übel: Als privater Vermieter müssen Sie sich an den Gedanken gewöhnen, auch an jene Menschen zu vermieten, die arbeitslos sind oder Hartz IV empfangen.

Wenn Sie das tun, dann sollten Sie auf eine Schutzmaßnahme auf überhaupt keinen Fall verzichten ...

Vereinbaren Sie per schriftlichem Abtretungsvertrag,
dass die Miete, die ja vom Jobcenter oder der Arbeits-
agentur bezahlt wird, direkt an Sie



überwiesen wird. Achten Sie darauf, dass diese
Erklärung in dreifacher Ausführung vom staat-
lichen Leistungsträger unterschrieben wird.

Moment mal? Ist das für Sie als Vermieter nicht geradezu ein Schlaraffenland? Trotz gegenteili-
ger, emsiger Bemühungen unserer Staatslenker
und einer Schuldenlast in Billionenhöhe geht der
deutsche Staat offenbar so schnell nicht pleite. Ist doch
schön, wenn dieser Vater Staat Monat für Monat das dem Vermieter zu-
stehende Geld pünktlich wie ein Schweizer Uhrwerk überweist!

Leider hat die Sache einen Haken: **Der Arbeitslose oder Hartz-IV-Emp-
fänger hat gewisse Pflichten gegenüber dem Leistungsträger.**
Kommt er denen irgendwann mal nicht mehr nach, wird ihm von
den Behörden der Finanz-Hahn zgedreht. Und damit versiegt erst
mal der staatliche Geldsegen auf Ihr Konto. Auf den haben Sie dann
nämlich keinen Rechtsanspruch.

Als Vermieter sind Sie also auf Gedeih und Verderb darauf angewiesen,
dass Ihr auf »Staatsknete« angewiesener Mieter sich so anständig ver-
hält, dass die Mietzahlungen problemlos weiterlaufen. Es hilft also
nichts: Sie müssen sich hier ein möglichst ausführliches und aussage-
kräftiges Bild von dem Mietaspiranten machen.

Besonders wichtig ist es, sich die Zuverlässigkeit durch den aktuellen Vermieter schriftlich bestätigen zu lassen. Da aber so ein Vordruck durch einen Mietnomaden manipuliert werden kann, empfiehlt es sich für Sie dringend, darüber hinaus mit dem aktuellen und dem Vor-Vermieter direkt in Kontakt zu treten: Wie gewissenhaft werden und wurden die Mieten überwiesen? Wenn Sie diesen Kontakt – telefonisch oder schriftlich – nicht herstellen können, sollten Sie ernsthaft in Erwägung ziehen, dem Mietaspiranten abzusagen. Das Risiko ist einfach zu groß.

Das sollten Sie als Nächstes tun:

- Übergeben Sie dem Arbeitslosen oder Hartz-IV-Empfänger die Abtretungserklärung sowie die Vermieterbestätigung, und lassen Sie diese Dokumente vor Ihrer Entscheidung über eine Wohnungsvergabe unterschreiben
- Nehmen Sie zusätzlich unbedingt direkten Kontakt mit dem aktuellen und möglichst auch dem Vorvermieter auf, um sich die Zuverlässigkeit des Mietaspiranten auch auf diesem Wege bestätigen zu lassen



Abtretungserklärung

für das Mietverhältnis

Straße, Nr.:
PLZ, Ort:

Ich:
geboren am:

trete meinen Anspruch an die/den jeweiligen Träger einer Leistung (Arbeitsgemeinschaft, Jobcenter, Agentur für Arbeit, Kindergeldstelle, Arbeitgeber, Beschäftigungsgesellschaft oder andere, hier nicht explizit erwähnte Träger) in Höhe der jeweiligen monatlichen Miete einschließlich der Neben- und Heizkosten (ggf. Heizkosten streichen) an den/die Vermieter

Vor- und Zuname(n):
Straße, Nr.:
PLZ, Ort:

ab. Ich weise den jeweiligen Leistungsträger hiermit ausdrücklich an, die monatliche Miete sowie die Vorauszahlungen für Neben- und Heizkosten (ggf. Heizkosten streichen) direkt an die Vermieter zu zahlen. Zurzeit sind monatlichEuro an die Vermieter zu zahlen.

Sollten sich die Vorauszahlungen für Heiz- und Nebenkosten ändern, sollen auch die neuen zu zahlenden Beträge vom jeweiligen Leistungsträger direkt an den Vermieter gezahlt werden.

Die zu zahlende Leistung soll auf folgendes Vermieterkonto überwiesen werden:

Geldinstitut:
Bankleitzahl:
Kontonummer:

Ich weiß, dass diese Abtretungserklärung von mir nicht widerrufen werden kann, solange das Mietverhältnis besteht. Diese Abtretungserklärung erlischt jedoch automatisch, sobald das Mietverhältnis endet.

Ort:
Datum:
Unterschrift der Mieters bzw. Leistungsempfängers:



Diese Liste können Sie als PDF herunterladen:

http://www.acquisas.de/vsk/2_arbeitgeberbescheinigung.pdf



Tipp 16: Übergeben Sie die Wohnungsschlüssel nur, nachdem die Kautions vollständig bezahlt worden ist



Jetzt ist der große Tag da: Sie haben sich nach reiflicher Überlegung für einen Kandidaten entschieden. Der hat den Mietvertrag bereits unterschrieben, der selbstverständlich noch einmal ausdrücklich feststellt, dass eine Mietkaution in bestimmter Höhe bei Ihnen hinterlegt werden muss. Was kann jetzt noch schiefgehen?

Alles.

Denn gerade Zeitgenossen mit einer längeren »Karriere« als Mietnomade erweisen sich als besonders erfindungsreich, wenn es darum geht, diesen verräterischen Prüfstein zu umgehen. Denn Mietnomaden sind nicht nur kriminell, sie sind in der Regel zudem völlig abgebrannt – und daher schwerlich in der Lage, eine Kautions in Höhe einer mehrfachen Kaltmiete zu hinterlegen.



Diese Halunken wissen allerdings, dass Sie sich als Vermieter gerade jetzt in einer äußerst verwundbaren Position befinden:

Sie haben alle anderen Kandidaten abgelehnt und sind auf diesen einen noch verbliebenen angewiesen, wenn Sie keinen Leerstand hinnehmen wollen. Außerdem haben Sie gerade als kleiner, privater »Nebenbei-«Vermieter eigentlich Besseres zu tun, als potenzielle Neu-Mieter tagelang auf das Gründlichste zu durchleuchten. **Hier stoßen Sie an Ihre natürlichen Grenzen – schließlich sind Sie ja keine gewerbliche Wohnungsgesellschaft.**

Eines vorweg: **Sie können mit dem potenziellen Mieter vereinbaren, dass die Kautions – wie vom Gesetzgeber erlaubt – in drei Raten bezahlt werden kann. Versuchen Sie den Mieter aber dazu zu bewegen, diese Raten VOR der Übergabe des Mietvertrags zu leisten, und machen Sie deutlich, dass Sie sich anderenfalls nicht an diesen Vertrag halten bzw. ihn erst gar nicht unterzeichnen werden.**

Dass Sie einen gewissen Druck haben, wissen Mietnomaden und spielen diesen Trumpf bei der Schlüsselübergabe aus. Sie versuchen, Sie zu überrumpeln und erfinden allerlei Ausreden, warum sie die Kautions nicht überwiesen haben oder zumindest in bar mitbringen können. Vor allem aber unterbreiten sie Ihnen Ersatz-Angebote, die beim ersten Hören durchaus seriös klingen:

»Ich kann Ihnen eine Bürgschaft von Herrn XY über die volle Höhe der Kautions aushändigen.«

Der Pferdefuß für Sie als Vermieter: **Ohne eine Bonitätsprüfung des Bürgen nützt Ihnen ein solches Dokument erst mal gar nichts.** Sie können einfach nicht wissen, ob bei dem Angegebenen überhaupt etwas zu holen wäre. Und selbst wenn sich die Seriosität dieses Menschen herausstellte (allerdings erst nach einigen Tagen): **Dass Sie im Fall des Falles Geld bekämen, ist äußerst unwahrscheinlich.** Zunächst mal müssten Sie gegen den Mieter selbst prozessieren und einen vollstreckbaren Titel erwirken. Sie haben genau den Ärger am Hals, den Sie eigentlich vermeiden müssen.

»Ich gebe Ihnen hier ein Sparbuch in Höhe der geforderten Kautions.«

Wie schon früher mal gesagt: **Finger weg! Denn dieses Sparbuch bleibt immer Eigentum des Mieters; ohne dessen Einwilligung kommen Sie niemals an die Einlage heran.** Und diese Einwilligung dürften Sie im Streitfall wohl kaum bekommen.

Mal ganz abgesehen davon, dass es im Zusammenhang mit der entsprechenden Bank noch ganz anderes »Theater« geben kann. – **Allenfalls können Sie ein Sparbuch akzeptieren, wenn Ihnen zugleich eine schriftliche Abtretungserklärung zu diesem Sparbuch übergeben wird.**

Auch wenn der drohende Leerstand wie ein Damoklesschwert über Ihnen hängt: **Lassen Sie sich auf rein gar nichts anderes ein als auf eine vollständige Überweisung auf Ihr Konto** (möglichst zu einem festen, dem Mieter rechtzeitig mitgeteilten Datum, das sieben Tage vor der Schlüsselübergabe liegen sollte). Allenfalls können Sie noch eine Bargeldübergabe akzeptieren.

»Ich habe das Geld heute morgen überwiesen. Sehen Sie, hier ist der Überweisungsbeleg. Sogar von der Bank abgestempelt.«

Was bedeutet das schon? Doch nur, dass der Überweisungsträger erstmal angenommen worden ist. Mehr nicht. **Wenn Ebbe auf dem Konto Ihres vermeintlichen Mieters herrscht, werden Sie keinen Cent sehen.**

»Ich wollte die Kautions heute in bar mitbringen, so, wie wir es vereinbart haben, aber leider ...«

Ersetzen Sie die drei Pünktchen durch eine Ausrede Ihrer Wahl. Welche Sie einsetzen, ist völlig egal. Nicht jedoch, wie Sie darauf reagieren: **Lassen Sie sich nicht erweichen, und rücken Sie die Wohnungsschlüssel auf gar keinen Fall heraus!**

Das ist das Allerwichtigste.

Notfalls können Sie mit Ihrem Mietaspiranten einen zweiten Übergabetermin ausmachen. Sollte Ihnen Ihr Gegenüber tatsächlich nichts vom Pferd erzählt haben und die von ihm angegebenen Hinderungsgründe stimmen, wird er das Geld dann tatsächlich in voller Höhe mitbringen.

Wenn nicht – dann haben Sie es mit einem Falschen Fuffziger zu tun.



Ist die Wahl Ihres neuen Mieters nicht so eindeutig ausgefallen, und in der letzten Stufe blieben mehrere viel versprechende Kandidaten übrig? **Dann teilen Sie denen doch mit, dass sie zwar nicht erste Wahl sind, im Falle einer gescheiterten Schlüsselübergabe aber dennoch Chancen auf die Wohnung haben** – sofern sie in der Lage sind, die Kautions rasch zu überweisen oder in bar mitzubringen. Dieser Plan B hilft Ihnen zusätzlich, falls es mit Kandidat A bei der Schlüsselübergabe unerwartet Ärger geben sollte. Denken Sie aber bitte daran: Bleiben Sie fair, und sagen Sie diesen Leuten ab, sollte die erste Schlüsselübergabe reibungslos vonstatten gegangen sein.

Das sollten Sie als Nächstes tun:

- Vereinbaren Sie mit dem von Ihnen ausgewählten Kandidaten den Schlüsselübergabetermin
- Bestimmen Sie den Termin, bis zu dem die vereinbarte Kautions vollständig auf Ihrem Konto eingetroffen sein muss; dieser Termin sollte sicherheitshalber sieben Tage vor der Schlüsselübergabe liegen
- Vereinbaren Sie notfalls eine Kautionsübergabe in bar, falls das Geld nicht zwei Tage vor der Übergabe auf Ihrem Konto ist
- Geben Sie den Schlüssel unter keinen Umständen heraus, wenn die Kautions gar nicht oder nur unvollständig überwiesen oder in bar mitgebracht wurde
- Sorgen Sie im Falle einer Bargeldübergabe dafür, dass Sie die Echtheit der Scheine an Ort und Stelle prüfen können
- Behalten Sie einen oder zwei Ersatzkandidaten in der Hinterhand



Zum guten Schluss: Wissen ist gar nichts – nur Handeln bringt Macht!



Beherrzigen Sie bitte diese 16 guten Ratschläge. Oder wenigstens die meisten davon. Denn nach unserer Erfahrung haben Sie dann sehr gute Chancen, dass Sie bei der Vergabe Ihres Mieteigentums nicht auf einen Mietnomaden hereinfliegen.

Natürlich können sogar die Tipps und Methoden, die wir Ihnen hier vorgestellt haben, keinesfalls einen einhundertprozentigen Schutz garantieren. Aber in welchem Bereich des Lebens gibt es den schon? Egal, ob Sie sich in Ihr Auto setzen oder in ein Flugzeug, im Internet surfen, in der Kantine ein Fischgericht verzehren – oder eben eine Wohnung vermieten: Ein Restrisiko bleibt immer bestehen. Aber Sie haben es jetzt selbst in der Hand, ob Sie dieses Restrisiko auf das kleinstmögliche Maß reduzieren. Investieren Sie also diese vergleichsweise geringe Mühe, damit Sie später nicht vor einem riesigen Scherbenhaufen stehen. Finanziell. Aber auch im wahrsten Sinne des Wortes. Auf diesem Weg wird Ihnen dieses E-Book wertvolle Dienste leisten.

Noch eine Bitte: Kennen Sie vielleicht noch andere Vermieter, die vor ähnlichen Herausforderungen stehen und uns noch nicht kennen? Dann schicken Sie ihnen dieses E-Book doch einfach zu. Und sollten noch Fragen offengeblieben sein: Melden Sie sich bitte einfach bei uns. Als engagierter Dienstleister ist uns wichtig, Ihnen ein möglichst hohes Maß an Betreuung zu bieten.

Ich wünsche Ihnen, dass Ihr Mieteigentum niemals von Mietnomaden befallen wird!

Es grüßt Sie herzlich

Ihr
Matthias Heißner

Matthias Heißner

- Geschäftsführer Vermieterschutzkartei Deutschland -

Matthias Heißner

No Maden!

16 Goldene Tipps, die Sie vor Mietnomaden schützen können

V.i.S.d.P.:

VSK Vermieterschutzkartei Deutschland-GmbH & Co.KG,
vertreten durch die VSK Vermieterschutzkartei Deutschland
Verwaltungs GmbH,
(Geschäftsführer Matthias Heißner)
Sigmaringer Straße 49
70567 Stuttgart-Möhringen
Telefon (07 11) 9 97 60 79 79
Telefax (07 11) 9 97 60 79 99
E-Mail: info@vermieterschutzkartei.de
Internet: www.vermieterschutzkartei.de

1. Auflage, Stuttgart, August 2012

Haftungsausschluss:

Alle Rechte der Verbreitung durch Schriften, Fernsehen, Funk, Film, Video, foto- und computertechnische sowie künftige Medien sind vorbehalten. Bei Zuwiderhandlung und missbräuchlicher Verwendung kann Schadensersatz gefordert werden.

Alle in diesem eBook aufgeführten Informationen stammen aus praxisbezogenen eigenen und fremden Quellen. Diese Quellen gelten als glaubwürdig. Dennoch kann von Seiten der Herausgeber keinerlei Haftung oder Garantie für die Verbindlichkeit der Informationen, ihre juristische Unbedenklichkeit oder die erwartete Wirkung übernommen werden. Die Übernahme und Anwendung dieser Hinweise erfolgt ausdrücklich auf eigene Gefahr des Lesers.