IMMOBILIEN PROFI

Immpuls

Freude am Eigentum: Vermögensaufbau und Werterhalt Ihrer Immobilie

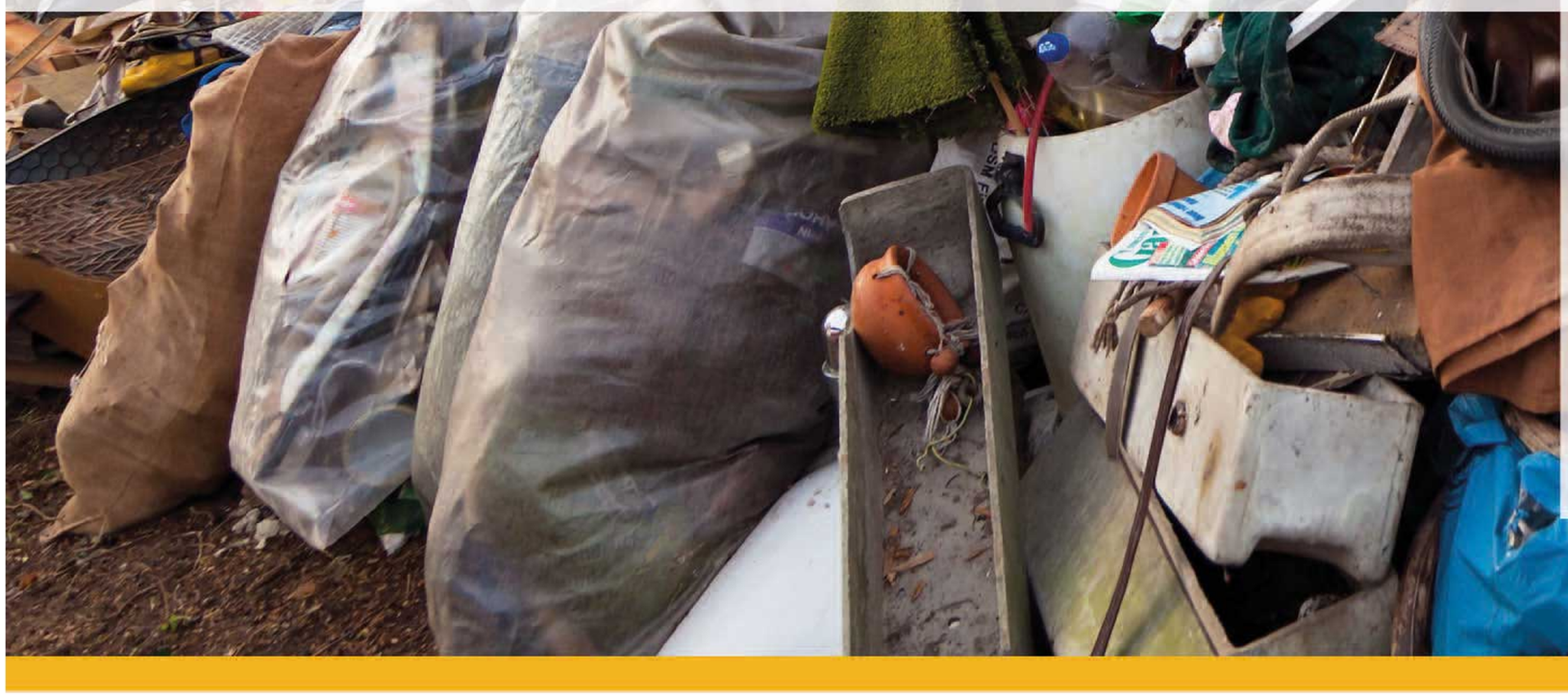
Sonderausgabe:

MIETNOMADEN!

SCHÜTZEN SIE IHR EIGENTUM

IMMOBILIEN PROFI

MUSTER



VORBEUGUNG:
Versicherungen,
Kautionen & Auskünfte

RÄUMUNGSKLAGE:
Wie geht man vor?

Checklisten · Musterschreiben
Tipps · Tricks und Gegenmaßnahmen
Alternativen für Vermieter

Schützen Sie Ihr Vermögen!

Dieser Report ist wichtig:

Für Vermieter, die wissen, wie bedeutend die Wahl des richtigen Mieters ist.

Für Vermieter, bei denen eine Neuvermietung ansteht.

Für Vermieter, die schon einmal von Mietnomaden gehört haben, aber nicht wissen, auf was sie achten sollten, um sich vor Mietnomaden in ihren Räumen zu schützen.

Ob für eine aktuelle oder zukünftige Vermietung. Von einem vertrauenswürdigen Mieter hängt die zuverlässige Zahlung der Miete ab;

IMMOBILIEN PROFI MUSTER

IMPRESSUM

Herausgeber: CC Coaching & Consulting UG (haftungsbeschränkt), Neumühleweg 27, 73660 Urbach, Telefon: (07181) 66 96 741, Telefax: (07181) 66 96 743,
E-Mail: info@mietnomadeninfo.de, Internet: www.mietnomadeninfo.de

Herausgeber der Magazinvorlage: inmedia Verlag GmbH, 50670 Köln

Hinweise und Rechtliches
Die Gedanken, Methoden und Tipps dieser Publikation sind aufgrund der Berufspraxis des Verfassers entstanden und ersetzen keine anwaltliche Beratung. Sie wurden nach bestem Wissen und mit größtmöglicher Sorgfalt geprüft. Eine Garantie für das Gelingen der vorgestellten Themen in der Praxis des Lesers kann nicht übernommen werden. Für evtl. Nachteile oder Schäden aus der Anwendung oder Nichtanwendung der dargebotenen Informationen haftet ausschließlich der Anwender. Das Werk, einschließlich aller seiner Teile, ist durch deutsches Urheberrecht geschützt. Jegliche Verwertung ohne schriftliche Zustimmung des Autors ist unzulässig! Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme oder ins Internet. Markennamen, Warenzeichen und eingetragene Warenzeichen, die verwendet wurden, sind Eigentum ihrer rechtmäßigen Besitzer. Sie dienen hier nur der Beschreibung bzw. der Identifikation der jeweiligen Firmen, Produkte und Dienstleistungen.

Bildnachweis: Titelbild © Gina Sanders - Fotolia.com; S. 4 © Djordje Radosevic - Fotolia.com; S. 5 © pressmaster - Fotolia.com; S. 5 © VRD - Fotolia.com; S. 7 © Jemastock - Fotolia.com; S. 8 © VadimGuzhva - Fotolia.com; S. 9 © Butch - Fotolia.com; S. 11 © honeyflavour - Fotolia.com; S. 12 © Marco2811 - Fotolia.com; S. 13 © lenets_tan - Fotolia.com; S. 14 © contrastwerkstatt - Fotolia.com; S. 17 © akf - Fotolia.com; S. 20 © contrastwerkstatt - Fotolia.com; S. 21 © contrastwerkstatt - Fotolia.com; S. 22 © contrastwerkstatt - Fotolia.com; S. 23 © photo 5000 - Fotolia.com

INHALT

MIETNOMADEN-REPORT

Das Bestellerprinzip – die Welt ändert sich 4
Der 01.06.2015 war ein besonderer Tag. Das sogenannte "Besteller-prinzip" für die Vermietung von Immobilien trat in Kraft.

Was sind eigentlich „Mietnomaden"? 6
Kennzeichen von Mietnomaden

Der beste Schutz 7
So werden Mietnomaden abgeschreckt

Die Grundlage – der Mietvertrag 8

Eine erste Sicherheit bietet die Kaution 9
Eine Mietsicherheit, auch Kaution genannt, bietet Vermietern eine erste finanzielle Sicherheit.

Der Rumpelstilzchen-Trick 10
Mietnomaden arbeiten mit Tricks, die sich Vermieter oft gar nicht vorstellen können.

Trau, schau, wem … 12
Wie bereits besprochen, beträgt die Mietkaution meist zwei bis drei Monatskaltmieten; der Schaden durch Mietnomaden kann jedoch oftmals ungleich höher sein.

Das 4-Augen Prinzip bei Vorauswahl und Besichtigungen 14
Vier Augen sehen mehr als zwei, vier Ohren hören mehr als zwei.

Was tun, wenn ein Mieter seine Miete nicht zahlt? 16
Ist ein Mietnomade erst eingezogen, wird es sehr schwer, ihn wieder loszuwerden.

Der Mietnomade ist draußen 19
Besichtigung

Wie professionelle Makler bei Vermietungen vorgehen 20
Begleiten Sie einen professionellen Immobilienmakler im Arbeitsalltag und sehen Sie selbst, wie es wirklich ist.

Muster und Checklisten
SELBSTAUSKUNFT des Mietinteressenten 24
DATENAUFNAHME Mietwohnung 26
Checkliste für Mietinteressenten 27

IMMOBILIEN PROFI MUSTER

IMMOBILIEN PROFI

MUSTER

Das Bestellerprinzip – die Welt ändert sich

Der 01.06.2015 war ein besonderer Tag. Das sogenannte „Bestellerprinzip" für die Vermietung von Immobilien trat in Kraft.

Das Bestellerprinzip beinhaltet die Änderung eines über Jahrzehnte geltenden Prinzips. Das neue Motto lautet: „Wer beauftragt, bezahlt."

Für Makler und Vermieter war die Welt vor dem Bestellerprinzip in Ordnung. Vermieter konnten Makler mit der Vermittlung freier Immobilien beauftragen. Nach Abschluss des Mietvertrags bekam der Mieter die Provisionsrechnung.

Mit der Einführung des Bestellerprinzips ist es Immobilienmaklern

Eine Ausnahme vom Bestellerprinzip gilt nur in einem, zugegeben etwas praxisfernen, Fall. Nur dann, wenn ein Makler ausschließlich im Auftrag eines Suchenden tätig ist, mit dem ein Mietvertrag dann auch zustande kommt, kann Provision vom Mieter gefordert werden.

Schnell gab es Überlegungen zu Schlupflöchern des neuen Gesetzes. Beispielsweise überlegten einige Vermieter, die Maklercourtage an den Mieter weiter zu berechnen. Dies wurde jedoch vom Gesetzgeber von vorne herein ausgeschlossen.

Ein neues Prinzip und dessen Folgen

Unabhängig vom Sinn oder Unsinn der neuen Regelung, führte das Bestellerprinzip zu gravierenden Änderungen.

Nur selten konnte den Eigentümern vermittelt werden, dass sie nun für die Dienstleistungen des Maklers zu bezahlen hatten. Stattdessen zogen, und ziehen, es viele Eigentümer vor, sich (wieder) selbst um Vermietungen zu kümmern.

Neben dem hohen Aufwand für die Selbstvermietung sehen sich Vermieter inzwischen vermehrt zusätzlichen Risiken ausgesetzt.

Zum Beispiel, Opfer von Mietnomaden zu werden.

Mietnomaden gehören zum größten Risiko für Vermieter. Betrügerische Mieter bedrohen das Eigentum, das meist mit jahrelangem Sparen und Abbezahlen, sowie mit Emotionen verbunden ist.

Unter Umständen hinterlassen Mietnomaden dabei nicht nur Mietschulden, sondern lassen die Mieträume sogar geschädigt zurück. Dem Ver-

mieten kosten, durch Mietausfälle, [illegible] und

Schäden und Kosten werden mehr und mehr. Die Zahl der zusätzlichen, nicht gemeldeten Fälle (Dunkelziffer), ist hoch.

In Deutschland gibt es nach Schätzungen von Immobilienmaklerverbänden ca. 10.000–15.000 Mietnomaden.

Leider sind gerade private Vermieter ohne Makler ein begehrtes Opfer, da sie häufig leichter zu täuschen sind und keine professionellen Prüf- und Vermietungsprozesse haben. Wie Sie diese einrichten, erfahren Sie im weiteren Verlauf dieses Reports. ■

IMMOBILIEN PROFI MUSTER

Was sind eigentlich „Mietnomaden“?

Nomaden sind seit Jahrhunderten bekannt; man bezeichnet damit umherziehende Völker. Die Übertragung des Begriffs als Mietnomade entstand erst in den letzten Jahren. Sie überträgt das Nomaden-Prinzip auf Mieter, die von einer Wohnung zur anderen ziehen und dabei, oft in betrügerischer Absicht, Mietschulden anhäufen und Sachschäden am gemieteten Objekt hinterlassen. Ein

Kennzeichen von Mietnomaden

Den meisten Mietnomaden sieht man ihr Vorhaben leider nicht an. Sie sehen auf den ersten Blick ganz normal aus, sind gut gekleidet, habe gute Umgangsformen und fahren oft ein hochwertiges Auto. Sie wirken, als könnten sie die Miete problemlos bezahlen; sofern sie dies wollen. Doch meistens wollen sie das gar nicht.

Zur notwendigen Wahrung gesetzlicher Fristen kommt oft noch die schleppende Abarbeitung von Klagen, da viele Amtsgerichte überlastet sind. Manchmal vergehen Monate bis zu einem vollstreckbaren Räumungsurteil. Auch den danach erforderlichen Termin mit einem Gerichtsvollzieher, damit dieser mit der Vollstreckung beginnen kann, bekommt man nicht sofort.

Schadenhöhe

Laut „Focus“ entsteht einem Vermieter durch Mietnomaden im Durchschnitt ein Schaden von 25.000 Euro.

Der jährliche Schaden durch Mietnomaden beläuft sich in Deutschland auf geschätzte 200 Millionen Euro.

Gerade für private Vermieter stellen Mietnomaden ein enormes Risiko dar. Sie können den Vermieter schnell in den finanziellen Ruin stürzen.

Kostenrisiko und Zeitrisiko beim Vermieter

Oft kennen sich „professionelle Einmietbetrüger“, wie sie auch bezeichnet werden, besser im Mietrecht aus, als ein Vermieter. Sie nutzen jede Lücke im Gesetz und verstehen es, gegen sie ergriffene Maßnahmen monatelang zu verschleppen.

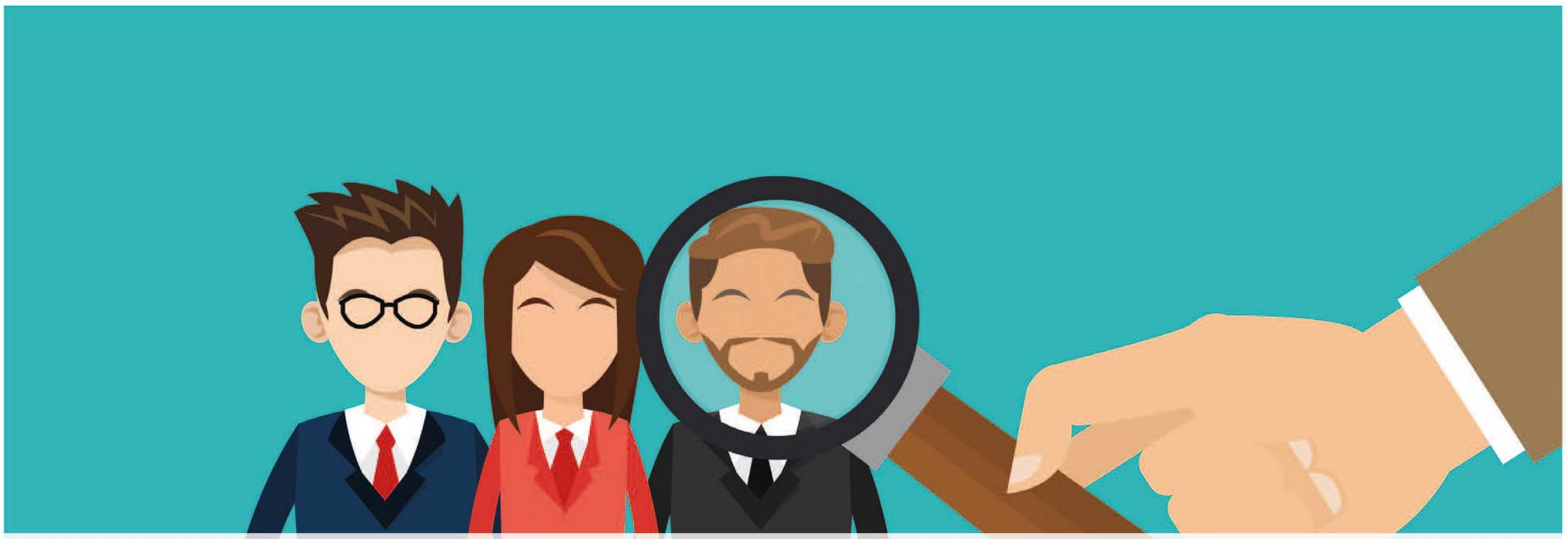
stehen Objekte über Monate leer, da sich kein geeigneter Mieter findet. Wenn Vermieter irgendwann froh sind, überhaupt einen Mieter zu bekommen, haben Mietnomaden leichtes Spiel.

rungsbeiträge (ca. 100,- € bis 200,- € jährlich) können in der Steuererklärung als Werbungskosten für Vermietung und Verpachtung abgesetzt werden.

Ob sich das lohnt, sollte genau geprüft werden.

Gerichts- und Anwaltskosten sind meistens über die Mietnomadenversicherung nicht abgedeckt. Unterschieden wird bei der Versicherung auch zwischen Mietausfall und Sachschäden, deren Entschädigungshöhen wiederum gedeckelt sind. ■

IMMOBILIEN PROFI MUSTER



IMMOBILIEN PROFI

MUSTER

Der beste Schutz

Das beste Mittel, sich vor Mietnomaden zu schützen, besteht darin, diese rechtzeitig zu erkennen und gar nicht erst einziehen zu lassen. Denn nach dem Einzug nutzen sie jede Gesetzeslücke und ein nahezu unendliches Repertoire von Verzögerungstaktiken, um in der Wohnung zu bleiben – selbstredend ohne zu bezahlen.

Einige der besten und einfach umsetzbaren Maßnahmen für Vermieter werden später in diesem Report beschrieben.

So werden Mietnomaden abgeschreckt

Kommunizieren Sie als Vermieter von Anfang an im Vermietungsgespräch, wie der Vermietungsprozess abläuft und welche Maßnahmen vorgesehen sind. Erstellen Sie eine Checkliste der einzelnen Schritte und sprechen Sie diese Punkt für Punkt mit den Mietinteressenten durch.

Je klarer und konkreter diese Maßnahmen angekündigt und durchgeführt werden, desto größer ist die Wirkung.

Viele Einmietbetrüger lassen sich bereits im Vorfeld dadurch abschrecken und suchen sich lieber ein leichteres Opfer. ■

IMMOBILIEN PROFI MUSTER

Partei: Mietforderung) besteht.

Im Mietvertrag sind oftmals auch weitere vertragliche Pflichten geregelt, wie bspw. die Schönheitsreparaturen, Kleinstreparaturen, Regelung der Kehrwoche und Schnee-

So regelt das Standard-Formular des Buchladens um die Ecke die „Standardvermietung". Der Deutsche Mieterbund empfiehlt einen „mieterfreundlichen" Mietvertrag, der Klauseln zu Gunsten von Mietern enthält. Unisono empfiehlt der Zentralverband der Deutschen Haus-,

Position des Vermieters durch einen rechtlich nicht abgesicherten Mietvertrag zusätzlich zu schwächen.

Vermieter sind wahrscheinlich mit dem Mietvertrag von Haus & Grund am besten beraten. ■

Eine erste Sicherheit bietet die Kaution

Eine Mietsicherheit, auch Kaution genannt, bietet Vermietern eine erste finanzielle Sicherheit und kann mögliche Forderungen aus dem Mietverhältnis (rückständige Miete und Nebenkosten, Reparaturen nach Auszug, Nutzungsentschädigung, Schadensersatz, Prozesskosten) teilweise ausgleichen.

Forderungen des Vermieters gegen den Mieter nicht [illegible] Anordnungen, [illegible] nur mit etwa [illegible] Kaution [illegible] Übergabe eines Mietvertrages, [illegible] wird [illegible] Kaution [illegible] nämlich [illegible] April [illegible] Jahres. [illegible] Kaution [illegible] Vermieter [illegible] Mieter zu [illegible] Kaution [illegible] Die Höhe der Kaution beträgt drei [illegible] Vielen Vermietern ist nicht bekannt, [illegible] Mieter [illegible] Kaution [illegible] Monatsraten [illegible] Kaution [illegible] Mieter [illegible] Am [illegible] Mieter [illegible] Rechtsverstoß [illegible] die [illegible] – und bezahlt [illegible] Sehr [illegible] Abschluss [illegible] Mieter [illegible] Mieter, [illegible] die ausstehenden [illegible] Vermieter [illegible] eine [illegible] Kautionsraten [illegible] harte Variante: [illegible] Mieter [illegible] ständig zu Beginn des Mietverhältnisses erbracht werden muss, kann der Mieter die Sicherheit in drei Monatsraten leisten. Die erste Rate wird in diesem Fall zu Beginn des Mietverhältnisses und die beiden folgenden Raten in den darauf folgenden Monaten fällig.

Anders lautende Vertragsabsprachen sind unwirksam.

Der Kautionstrick ist eine gerne verwendete Maßnahme von Mietnomaden, um nur einen Teil der vereinbarten Sicherheitsleistung zu erbringen.

Folgendes Rechenbeispiel verdeutlicht die Brisanz des Kautionstricks:

Der Mieter genießt von der ersten Minute an den vollen Schutz des Mietrechts und ist auch bei weiterer Nichtzahlung nur sehr schwer wieder loszuwerden. Der Vermieter sieht außer der ersten Kautionsrate keinen Cent und hat das volle Kostenrisiko weiterer Maßnahmen.

Ist die vollständige Bezahlung der Kaution, aus welchen Gründen auch immer, nicht möglich, sollten Vermieter sehr vorsichtig werden und im Zweifel auf den Mieter verzichten. Der Vermieter quittiert den Empfang und unterschreibt erst danach den Mietvertrag. ■

Ungeliebt, aber trotzdem vorteilhaft – die Kautionsbürgschaft

Neben Barzahlung der Kaution besteht die Möglichkeit, eine Kautionsbürgschaft einzusetzen. Dabei stellt die Hausbank, oder ein anderes Institut, eine Bürgschaftsurkunde in Höhe der vereinbarten Kaution aus.

Zugegeben, vielen Vermietern ist es lieber, die Kaution in bar oder mittels eines Sparbuchs zu erhalten.

Dabei wird jedoch ein wichtiger Punkt übersehen. Bevor eine Bank oder eine Kautionsfirma eine Bürgschaft übernimmt, wird der Interessent genauestens durchleuchtet.

Die Bank übernimmt in diesen Fällen praktisch einen Teil der Bonitätsprüfung für den Vermieter.

IMMOBILIEN PROFI MUSTER

Der Rumpelstilzchen-Trick

„Heute back ich, morgen brau ich,übermorgen hol ich mir das Kind der Königin – ach, wie gut, dass niemand weiß, dass ich Rumpelstilzchen heiß." **Aus Rumpelstilzchen von den Gebrüdern Grimm**

Mietnomaden arbeiten mit Tricks, die sich Vermieter oft gar nicht vorstellen können.

Einer davon ist, wie damals bei Rumpelstilzchen, die Kenntnis des Namens. Vermieter sollten sich die Visitenkarte eines großen, renommierten Unternehmens nicht nur zeigen lassen, sondern die Identität prüfen, bevor der nächste Schritt unternommen wird.

Auch ein Lichtbild, nachdem ein Interessent verlangt, ist ein Indiz für Ehrlichkeit. Wenn dieser ist, sollte er auch ziehen, wenn er mietet. Vermieter können den Interessenten nach dem Gespräch zum Auto begleiten und dabei unauffällig auf das Nummernschild achten. Viele Autovermieter bringen in der Nähe des Kennzeichens eine kleine Markierung ihrer Firma an.

Fällt Vermietern dies auf, sollten sie sich nicht scheuen, dies anzusprechen und nachzufragen. Die Reaktion des Interessenten kann sehr aufschlussreich sein.

Gegenmaßnahme zum Rumpelstilzchen-Trick

„Heißest du Kunz?"
„Nein."
„Heißt du etwa Rumpelstilzchen?"
„Das hat dir der Teufel gesagt, das hat dir der Teufel gesagt!"

Ein weiteres Kennzeichen für die professionelle Arbeitsweise des Mietnomaden ist sein Prozessverhalten. Je professioneller der Vermieter vorgehen, desto höher wird die Abschreckungswirkung für Mietnomaden.

Ein Muster einer Mietinteressenten-Checkliste finden Sie auf Seite 27.

Wess' Brot ich ess' ...

Im nächsten Schritt werden vom Mietinteressenten eine aktuelle Arbeitgeberbescheinigung und Gehaltsnachweise, am besten für die letzten 6 Monate angefordert.

Damit werden das Einkommen und der Arbeitsplatz des Interessenten bestätigt. In gewisser Weise steht ein Arbeitgeber auch für seine Mitarbeiter ein; zumindest moralisch. Für unzuverlässige Mitarbeiter wird ein Arbeitgeber sich im Regelfall gut überlegen, entsprechende Bescheinigungen und Zeugnisse zu erstellen.

Zögert ein Interessent oder können die Unterlagen nicht vorgelegt werden, ist das ein weiteres Indiz. Wenn Vermieter ganz genau hinterfragen.

Mit diesen Instrumenten richtig umzugehen, erfordert jedoch einiges an Fingerspitzengefühl. Solvente Mietinteressenten können sich von den Anforderungen abgeschreckt fühlen und ihrerseits auf einen Mietvertrag verzichten.

Rufen Sie uns nicht an – Wir rufen Sie an

Ist der potenzielle Mieter auch unter einer Festnetznummer am Wohnort zu erreichen? Die Telefonnummer sollte auf jeden Fall notiert werden.

IMMOBILIEN PROFI MUSTER

Muster und Checklisten finden Sie auf den Seiten 24–27.

IMMOBILIEN PROFI MUSTER

Der Telefon-Trick des Vermieters

Ein Testanruf am nächsten Tag wegen einer „vergessenen Kleinigkeit" während des persönlichen Gesprächs bringt Klarheit, ob es die Telefonnummer tatsächlich gibt und wem sie gehört.

Vermieter sollten sich die Kleinigkeit bereits vorher überlegt haben und diese im Interessentengespräch „vergessen". So kann nachträglich am Telefon bspw. gut geklärt werden, ob eine vorhandene Küche übernommen werden soll. Oder, ob die Farbe der Wände passend ist. Möglichkeiten für den Telefon-Trick des Vermieters gibt es viele.

Im vorigen Beispiel zum Rumpelstilzchen-Trick konnte ein Vermieter nur deshalb die falsche Identität des Mietinteressenten ermitteln, weil er nach dem persönlichen Gespräch bei der Telefonnummer auf der (falschen) Visitenkarte anrief. Dort kannte niemand den Mann, der sich als Mietinteressent ausgegeben hatte.

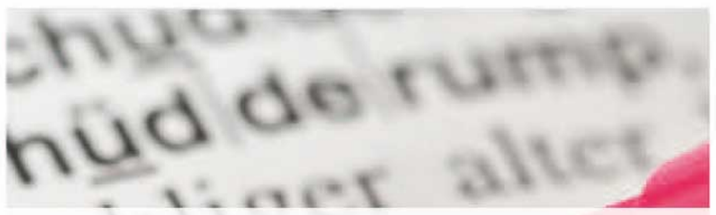
Vermieter sollten diese, und auch die anderen Gegenmaßnahmen, immer als Puzzleteile eines kompletten Bildes betrachten. Es ist perfekt, wenn alle Teile vorhanden sind. Nicht immer kann dieses jedoch erfüllt werden. Dann zählt der Gesamteindruck.

Bspw. haben gerade jüngere Menschen oft keinen Festnetzanschluss, sondern sind nur noch via Handy erreichbar. Nur aufgrund des fehlenden Festnetztelefons einen Mietvertrag zu verweigern, könnte auch kontraproduktiv sein. ■

Trau, schau, wem …

Wie bereits besprochen, beträgt die Mietkaution meist zwei bis drei Monatskaltmieten; der Schaden durch Mietnomaden kann jedoch oftmals ungleich höher sein.

Mit der Kaution haben Vermieter zwar eine erste Sicherheit, doch alleine diese kann mögliche Schäden meist nicht begleichen. Im schlimmsten Fall hat der neue Mieter noch



IMMOBILIEN PROFI MUSTER

Neben den finanziellen Verhältnissen gibt sie meist auch Auskunft über bisherige Mietverhältnisse. Die zuletzt genannte Anschrift ist ggf. mit Hilfe des Personalausweises überprüfbar.

Ein Muster für eine Selbstauskunft finden Sie auf Seite 24.

Doch Achtung! Auch die Angaben einer Selbstauskunft müssen nicht immer stimmen und sollten, zumindest stichprobenhaft, überprüft werden.

Die SCHUFA-Selbstauskunft

SCHUFA ist die Abkürzung für „Schutzgemeinschaft für allgemeine

Damit gibt es eine beweiskräftige Auskunft, um Vertrauen zwischen Mietinteressent und Vermieter aufzubauen. Um Fälschungen und Missbrauch auszuschließen, wird die SCHUFA-Selbstauskunft auf einem speziellen Briefpapier mit Wasserzeichen gedruckt.

Die Kosten für eine aktuelle Bonitätsauskunft können dem Mietinteressenten (notfalls) erstattet werden. Ein geringer Betrag (bei Redaktionsschluss beträgt die Gebühr der SCHUFA-Selbstauskunft 30,- €) gegenüber einem möglichen Schaden durch einen Mietnomaden.

Die Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Auch eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung können Vermieter sich

gehende Bescheinigung.

Kann die Bescheinigung nicht erbracht werden, können sich Vermieter die Kontoauszüge des Interessenten mit den letzten Mietzahlungen zeigen lassen.

Die andere Seite der Medaille

Bonitätsprüfungen durch den Vermieter haben auch eine andere Seite.

Nicht jeder Interessent möchte sich sprichwörtlich „komplett nackig machen“, nur um eine Wohnung zu bekommen. Es besteht immer die

Gefahr, gute Mieter im Vorfeld zu verprellen.

Hier ist zu überlegen, einen professionellen Makler zu beauftragen. Er agiert als neutrale Person und erhält in dieser Position von Mietinteressenten das Einverständnis für Bonitätsprüfungen, die auch über eine SCHUFA-Selbstauskunft hinausgehen.

Internetrecherche

Als weitere Vorsichtsmaßnahme

Der angegebene Arbeitgeber betreibt

Es ist (

Die genannten, und weitere, Unstimmigkeiten sollten vor Abschluss eines Mietvertrags angesprochen und geklärt werden.

Im Internet gibt es doch für alles eine Datenbank …

Im Internet gibt es inzwischen auch Anbieter von Mietnomaden-Datenbanken.

Aus mehreren Gründen erscheint deren Nutzung nicht ratsam.

Einige dieser Anbieter gelangen inzwischen durch die Datenweitergabe in das Visier des Datenschutzes, da sie personenbezogene Informationen sammeln. Inwieweit dabei Vermieter als Auftraggeber belangt werden können, ist nach meinem Wissen völlig ungeklärt.

Vermieter, die ihrerseits Daten an Betreiber solcher Daten weitergeben,

Im Gegensatz zu etablierten Dienstleistern wie bspw. Die SCHUFA handelt es sich nicht um zentrale Sammelstellen.

Vermieter, die bspw. bei Mietnomaden-Datenbank A anfragen, können nicht sicher sein, dass ein Mietbetrüger ausgerechnet dort erfasst ist. Vermieter erhalten so eine trügerische Sicherheit, während der Mietbetrüger in Datenbank B erfasst ist, bei der nicht angefragt wurde.

„Darf ich Sie etwas fragen?" – Der Kontakt zum Vorvermieter

Wer wüsste besser Bescheid über den Mietinteressenten als der aktuelle Vermieter?

Diesen zu kontaktieren (mit Wissen und Einverständnis des Interessenten), bedeutet zwar zusätzlichen Aufwand, wird sich jedoch auszahlen. Sofern Unregelmäßigkeiten vorhanden sind, wird der aktuelle Vermieter darüber berichten und den neuen Vermieter vielleicht vor hohen Kosten bewahren.

Muster und Checklisten

IMMOBILIEN PROFI MUSTER

Der Vorvorvermieter weiß vielleicht auch einiges

Manchmal bietet es sich an, zusätzlich den Vorvorvermieter anzusprechen, wenn dieser bekannt ist.

Wer als aktueller Vermieter unbedingt ein „faules Ei" loswerden will, kann geneigt sein, viel zu erzählen; manchmal auch nicht hunderprozentig alle Fakten.

Wer als Vorvorvermieter nicht mehr unmittelbar betroffen ist, schüttet bestimmt sein Herz aus, wenn es einen entsprechenden Anlass gab. ■

IMMOBILIEN PROFI

MUSTER

Tätigkeiten nicht von einer einzelnen Person durchgeführt, werden dürfen.

Das Ziel des 4-Augen-Prinzips: Das Risiko von Fehlern und Missbrauch zu vermeiden, bzw. zu reduzieren.

Vermieter können dieses Prinzip für ihre Vermietungen übernehmen und Entscheidungen für einen neuen Mieter niemals, niemals alleine treffen.

Schon bei der Vorauswahl der Bewerber und auf jeden Fall bei Besichtigungen wird eine Person des Oft fallen einer Begleitperson Dinge auf, auf die der Vermieter selbst nicht geachtet hat.

Die Entscheidung über einen neuen Mieter wird nach Besprechung und Abstimmung mit der Begleitperson getroffen.

Der Notizen-Trick des Vermieters

Viele Beschäftigte kennen die leidige Frage beim Beginn von Besprechungen. „Wer führt heute Protokoll?"

Obwohl ein Protokoll im Businessumfeld manchmal kritisch hinterfragt Ein Übernahmeprotokoll für die vermietete Wohnung ist inzwischen oft schon Standard. Auch im Vorfeld einer Vermietung sollten Vermieter Protokoll führen.

- „Welche Familie hatte eine Katze? Die mit den zwei Kindern oder die mit dem Mädchen?"
- „Wer war der Herr der raucht? Der erste Interessent oder der, der zum Schluss da war?"
- „Ein Interessent wollte doch die Küche übernehmen. Welcher war das?"

Vermieter kennen wahrscheinlich die Situation. Sie sprechen mit vielen Interessenten und wissen hinterher

nicht mehr genau, was genau mit wem besprochen wurde.

Besser ist, ein akribisches Besprechungsprotokoll zu führen, um alle Einzelheiten und Ergebnisse der Besichtigungen genau festzuhalten. So kann man sich jederzeit erinnern und hat im Streitfall stets einen (gerichtsverwertbaren) Nachweis.

Manche Vermieter, und professionelle Makler sowieso, protokollieren neben den persönlichen Besprechungen auch jedes Telefonat.

Auch hier gilt für Vermieter, die Warnzeichen anzusprechen und begründen zu lassen. Hat ein Mietinteressent keine gute Begründung? Finger weg!

Die Qual der Wahl

Je mehr Interessenten ein Vermieter hat, desto einfacher wird die Wahl des passenden Mieters.

Ein guter Schritt dazu ist gute Vorbereitung und gute Werbung mit Inseraten in verschiedenen Medien. Internet, Zeitung etc.

Kann ein Vermieter lediglich zwischen zwei Bewerbern wählen, kann es gut sein, dass einer davon, aus welchem Grund auch immer, nicht in Frage kommt. Letztlich gibt es dann nur noch einen möglichen Mieter – und der muss nicht unbedingt der Beste sein.

Wenn dagegen drei, vier oder mehr ernsthafte Bewerber gewonnen wurden, kann der gewählt werden, der am besten zum Vermieter und zur Immobilie passt.

Problematisch kann es werden, wenn die Leistungen des Jobcenters wegfallen. Beispielsweise dann, wenn der Mieter eine Arbeit gefunden hat. Vermieter sollten stets ein vertrauensvolles Verhältnis zum Mieter pflegen, um sicherzustellen, dass eine Mietzahlung auch dann erfolgt.

Die Abschreckung von Mietinteressenten

Was theoretisch möglich ist, kann in der Praxis die Vermietbarkeit einer Wohnung oder eines Hauses deutlich erschweren. Schon das Verlangen der Vorlage einer Selbstauskunft werden einige Interessenten als Zumutung empfinden. Nicht jeder Mieter ist ohne weiteres bereit, das monatliche Nettoeinkommen nachzuweisen.

Das Umfeld der Immobilie spielt dabei natürlich eine große Rolle. In Ballungsräumen wie bspw. München, Hamburg oder Stuttgart können Vermieter durch eine riesige Nachfrage anders agieren, als in Gegenden, in denen man froh sein muss, überhaupt einen Mietinteressenten zu bekommen. Das Gesetz von Angebot und Nachfrage gilt auch bei

IMMOBILIEN PROFI MUSTER

Ein Makler ermittelt bereits im Vorfeld ernsthafte und interessanteste Mieter und hat meist einen entscheidenden Vorteil: Mietnomaden scheuen normalerweise Kontakte zu professionellen Maklern. Sie fürchten, zu Recht, die Kenntnisse der Makler über schmutzige Tricks im Vermietungsmarkt und deren Erfahrungswerte und Menschenkenntnis.

Wie ein professioneller Makler arbeitet und welche Vorteile sie bieten haben, ist auf Seite 20 beschrieben. ■

Was tun, wenn ein Mieter seine Miete nicht zahlt?

Ist ein Mietnomade erst eingezogen, wird es sehr schwer, ihn wieder loszuwerden. Erschwert wird das Leben von Vermietern, dass sich Mietnomaden meist besser im Mietrecht auskennen, als Vermieter. Jedes Schlupfloch wird ausgenutzt, um so lange wie möglich in der Wohnung zu bleiben – natürlich ohne Be-

IMMOBILIEN PROFI MUSTER

der Mieter ein; meistens handelt es sich nur um eine Verzögerungstaktik. Sollte der Mieter dann doch zahlen, wird die Kündigung hinfällig.

Häslein in der Grube – Fallstricke im Mietrecht

Rechtsprechung hat immer den Vorteil, dass die Umstände geklärt sind – für beide Seiten. Das Problem beim Mietrecht ist, dass besonders eine Klausel Mietnomaden erleichtert, sich einzunisten:

Laut BGB darf der Vermieter dem Mieter fristlos kündigen, wenn dieser zwei oder mehr Monatsmieten im Rückstand ist oder die Mietkaution nicht vollständig bezahlt wurde.

Im Klartext: Eine fristlose Kündigung ist im Regelfall nur dann möglich, wenn der Mieter entweder zwei aufeinanderfolgende Monate keine Miete gezahlt hat oder insgesamt der Betrag [illegible] Monatsmieten offen ist.

Da [illegible] hinzu, dass sie [illegible] als [illegible] schuldig bleiben.

Je nach Gebiet und Situation kann es jedoch einige Monate dauern, bis eine „offizielle" Räumungsklage bewilligt ist. Und einige weitere Monate, bis ein Gerichtsvollzieher dann letztlich tätig werden kann.

Spätestens jetzt sollten Vermieter einen spezialisierten Anwalt einschalten, der sie begleitet.

Normalerweise organisiert ein Gerichtsvollzieher den Abtransport, die Verwahrung und die Verwertung oder Vernichtung des Hausrats des Mieters.

Das bedeutet Kosten. Für den Gerichtsvollzieher, die Spedition und die Lagerung. Zwar trägt grundsätzlich der Mieter die Kosten, der Vermieter haftet jedoch und muss zunächst in Vorleistung gehen – ob er das ausgelegte Geld zurückerhält, ist fraglich.

Besonders kritisch: Der Vermieter ist verpflichtet, den Hausrat seines betrügerischen (dann Ex-)Mieters zu verwahren und macht sich unter Umständen sogar schadensersatzpflichtig, wenn er dessen Eigentum beschädigt.

[illegible] Vermieter [illegible] Räumung ist [illegible] besonders [illegible] Vollstreckungstag, [illegible] Hauptsache [illegible] Wohnungsschloss ausgetauscht.

Der Gerichtsvollzieher sichtet dabei die Wohnung und hält fest, was sich darin befindet. Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnungsinhalte anschließend einen Monat zu verwahren und dem (Ex-)Mieter das Recht zu gewähren, sein Eigentum zurückzuerhalten.

Anschließend kann die Wohnung vollständig geräumt werden.

Selbst wenn eine Räumungsklage Erfolg hatte, haben professionelle Mietnomaden einige Tricks auf Lager, um ihren Verbleib in der Wohnung weiterhin sicherzustellen.

Hier nur zwei als Beispiel.

Der Untermieter-Trick

Wenn der Gerichtsvollzieher an der Wohnungstür klingelt, um ein Räumungsurteil zu vollstrecken, öffnet manchmal ein Unbekannter die Tür und behauptet, Untermieter zu sein.

Da der Vermieter von der Untermiete nichts wusste, kann die Wohnung zunächst nicht geräumt werden, weil das Räumungsurteil nur gegen die Personen wirkt, die im Urteil benannt sind.

weder groß, bedrohlich oder schwer zu halten ist (oder alles zusammen).

So kann der Gerichtsvollzieher bei der Zwangsräumung bspw. vor dem Problem stehen, eine Boa Constrictor (Riesenschlange) oder ein Terrarium mit Leguanen in der Wohnung vorzufinden. Oder eine mannshohe Dogge.

Da das Eigentum des Mieters nicht einfach entsorgt und auf die Straße gestellt werden kann, muss der Gerichtsvollzieher sich zunächst kundig machen, wie die Tiere sachgerecht

Hokus Pokus Verschwindibus

Bei der Zwangsräumung durch den Gerichtsvollzieher wartet oft eine weitere unangenehme Überraschung auf den Vermieter.

Der Mietbetrüger ist am Tag vor der Zwangsräumung still und heimlich verschwunden und hinterlässt dem Vermieter eine verdreckte und verwüstete Wohnung, sowie alle bisher aufgelaufenen Kosten wie bspw. Prozess- und Gerichtsvollzieherkosten.

IMMOBILIEN PROFI MUSTER

IMMOBILIEN PROFI MUSTER

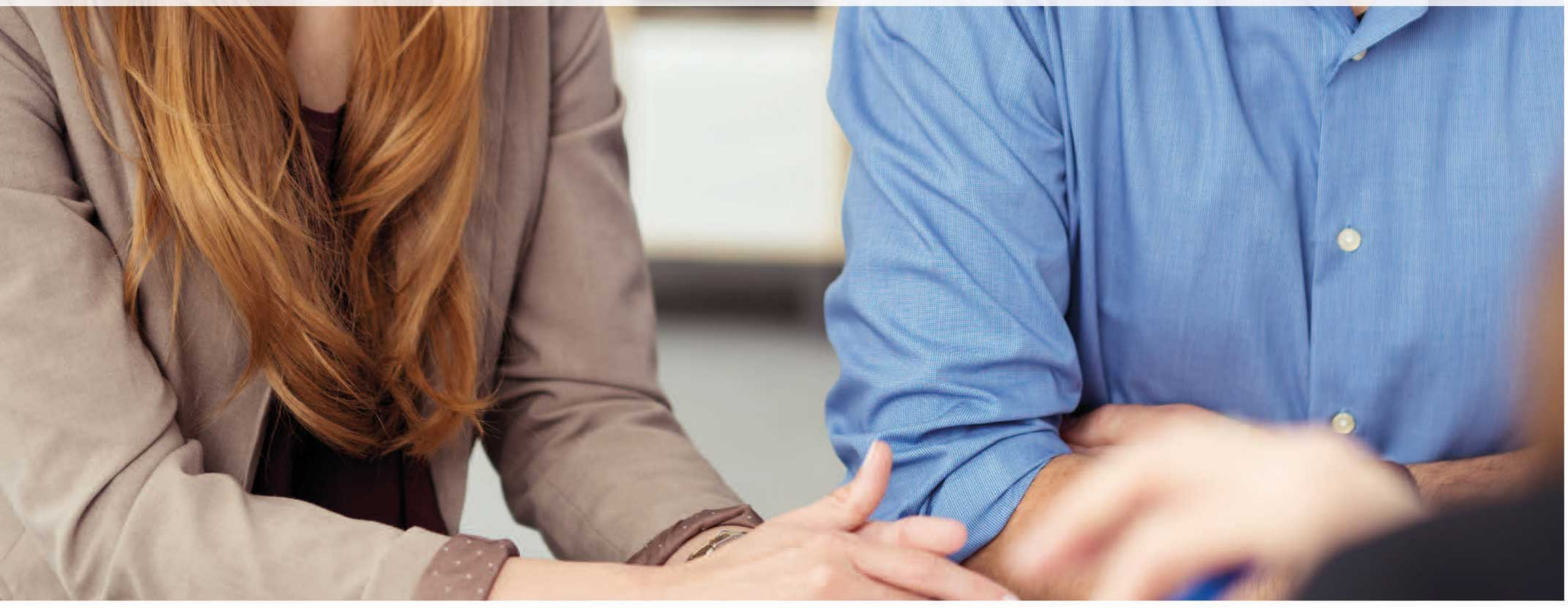
Der Mietnomade ist draußen

Ist ein Vermieter die Mietnomaden endlich losgeworden, steht er nicht selten mit einer renovierungsbedürftigen Immobilie da und darf sich zusätzlich um eine Haushaltsauflösung kümmern, da Mietnomaden in vielen Fällen die Immobilie vermüllen lassen.

IMMOBILIEN PROFI MUSTER

Wie professionelle Makler bei Vermietungen

IMMOBILIEN PROFI MUSTER



Ein paar Fotos knipsen. Kurz vor einer Besichtigung da sein. Den Mietinteressenten 10 Minuten durch die Wohnung führen und dann eine Menge Geld kassieren – ist das so?

Hand aufs Herz. Das ist die übliche Vorstellung von der Tätigkeit eines Immobilienmaklers. Doch stimmt dieses Bild mit der Realität überein?

Begleiten Sie einen professionellen Immobilienmakler im Arbeitsalltag und sehen Sie selbst, wie es wirklich ist.

IMMOBILIEN PROFI MUSTER

Schon dieses Bild pflegt der Vorstellung von der Arbeit des Immobilienmaklers jetzt erstmal so manch Abgleich durch die örtliche Miete spiegel. Dabei werden (und auch zu niedrige) Mietpreise besprochen und korrigiert.

Datenaufnahme und Exposé

Anschließend werden die Daten des Mietobjekts aufgenommen. Dazu erstellt der Immobilienmakler professionelle Fotos von allen Räumen. Wenn das Mietobjekt noch bewohnt ist, gehört dazu oft auch das Umstellen von Gegenständen und manchmal auch das Aufräumen. Alle Einzelheiten des Mietobjektes werden erfragt und dokumentiert.

Zurück im Büro erstellt der Immobilienmakler das Exposé des Mietobjekts. Schon hier erkennen Vermieter

Nach Fertigstellung des Exposés wird dieses mit dem Vermieter abgestimmt und gegebenenfalls erforderliche Korrekturen werden eingearbeitet.

Interessentensuche

Danach beginnt die Suche nach dem passenden Mieter, mit Einsatz von bis zu fünf Suchinstrumenten.

1.) Abgleich mit der Interessen Datenbank

Zuerst wird geprüft, welche der vorgemerkten Interessenten in der Datenbank des Maklers zu dem Objekt passen. Gezielt werden diese angesprochen.

2.) Informationen über das neue Mietobjekt an den E-Mail-Verteiler des Maklers

Im Verteiler für Mietanfragen haben

zum Zuge gekommen sein.

Die aktuellen Personen dieser Gruppe werden telefonisch über das neue Mietobjekt informiert.

4.) Publikation auf der Makler-Webseite

Jedes neue Objekt wird auf der Makler-Webseite veröffentlicht.

5.) Anzeigenschaltung

Zusätzlich werden Objekte auf Immobilienportalen wie beispielsweise „immoscout24.de“ inseriert.

die im Büro des Immobilienmaklers eintreffen.

Für die Interessentenauswahl gibt es verschiedene Vorgehensweisen. Weniger professionelle Immobilienmakler veranstalten gerne Sammelbesichtigungstermine, bei denen teilweise 10, 20 oder noch mehr Bewerber gleichzeitig eingeladen werden. Die Hoffnung dahinter: „Je mehr kommen, desto größer ist die Chance, dass wenigstens einer hängenbleibt".

Der Vorteil für den Immobilienmakler; so gut wie kein Zeitaufwand für Kennenlernen und Qualifizierung.

Der Nachteil für den Vermieter ist die Gefahr, dass „irgendjemand" vermittelt wird nach dem Motto: „Hauptsache schnell und ohne Aufwand".

Professionelle Immobilienmakler agieren anders. Sie kontaktieren vorab telefonisch jeden Interessenten. Während des Telefonats erfolgt eine Vorqualifizierung, nach den Wünschen und Vorgaben des Vermieters. Nur Interessenten, die dem vereinbarten Mieterprofil entsprechen, erhalten einen Besichtigungstermin.

Besichtigungstermine werden anschließend mit Immobilienmakler, Interessent, Vermieter und gegebenenfalls mit dem aktuellen Mieter abgestimmt und koordiniert.

Besichtigung

Jetzt erst erfolgen die eigentlichen Besichtigungen.

Um das Mietobjekt so positiv wie [illegible] präsentieren, [illegible] Immobilienmakler, [illegible] Mietobjekt noch bewohnt, wird es [illegible] Potentielle neue Mieter werden nun gebeten, eine Selbstauskunft abzugeben.

Vorauswahl

Im nächsten Schritt trifft der Immobilienmakler eine Vorauswahl. Er bereitet die Entscheidungsfindung des Vermieters professionell vor und bespricht mit ihm die Vergabe des Mietobjekts. Ein Profil mit mehreren Kandidaten und deren Priorität wird erstellt.

Jetzt wird der zukünftige neue Mieter vom Immobilienmakler darüber unterrichtet, dass er, sofern der Mietwunsch noch aktuell ist, den

Zuschlag für das Mietobjekt erhält.

Dabei kann es auch vorkommen, dass ein Mietkandidat bereits eine andere Wohnung gefunden hat. Gut, wenn der Immobilienmakler sich dann mit Kandidat zwei oder auch Kandidat drei in Verbindung setzen kann.

Bonitätsprüfung und Mietvertrag

Steht der neue Mieter definitiv fest, holt der Immobilienmakler eine Boni-

IMMOBILIEN PROFI MUSTER

Dazu trifft sich der Immobilienmakler wieder mit dem neuen Mieter und Vermieter. Er stellt ein professionelles Übergabeprotokoll zur Verfügung, erfasst Zählerstände für die Abrechnung und nimmt gegebenenfalls Schäden an der Mietsache in das Übergabeprotokoll auf.

Auf Wunsch stellt er Kontakt zwischen altem und neuem Mieter wegen Möbelübernahme, Küchenablöse und sonstiger Regularien her.

Erst jetzt ist die Arbeit des Immobilienmaklers zu Ende.

Nach dem Vertragsabschluss

Doch halt! Oftmals ist die Arbeit des Immobilienmaklers hier eben nicht zu Ende.

In den kommenden Monaten kann es durchaus vorkommen, dass sich Vermieter oder Mieter mit Fragen zum Vermietungsvorgang an den Immobilienmakler wenden. Obwohl dies eigentlich nicht mehr zu seiner Arbeit gehört, ist der professionelle Immobilienmakler auch nach Vertragsabschluss für seine Kunden da und hilft ihnen, soweit es möglich ist, weiter.

Die Frage aller Fragen:

„Können Immobilienmakler garantieren, dass sie immer und überall und für alle Zeiten den richtigen Mieter finden?“

Die Antwort:

„Die Chance, einen Menschen in zwei bis drei Gesprächen in- und auswendig kennenzulernen, seine zukünftige (auch finanzielle) Entwicklung zu beurteilen und damit zu hunderprozentig richtig zu liegen, ist für den Privatvermieter nicht sehr hoch.

Professionelle Immobilienmakler haben jedoch eine ausgeprägte Menschenkenntnis und können, oft auch unbeeinflusst von Emotionen die an dem Mietobjekt hängen, Vermietern den – nach heutigen Erkenntnissen – optimalen Mieter empfehlen.“ ■

Muster SELBSTAUSKUNFT des Mietinteressenten

Bitte faxen (-)- oder mailen (-@-) Sie diesen Vordruck zurück.

Mietobjekt
Strasse:
Ort:

	1. Mietinteressent	2. Mietinteressent
Vorname:		
Nachname:		
Geburtsdatum:		
Derzeitiger Wohnort:		
Anschrift der Kanzlei:		
Anschrift Kanzlei:		
Telefon Kanzlei:		
Telefon (Mobil):		
E-Mail Adresse:		
Letzter Umzug (Monat/Jahr):		
Vorherige Adresse (PLZ, Ort, Strasse):		
Grund des Umzugs:		

IMMOBILIEN PROFI MUSTER

	1. Mietinteressent	2. Mietinteressent
Arbeitgeber Firma:		
Arbeitgeber Anschrift (PLZ, Ort, Strasse):		
Beschäftigt als:		
Beschäftigt seit:		
Beruf		
Einkommen		
Angaben zur gewünschten Wohnung:		
Personen		
Haustiere		
Voraussichtliches Mietbeginn:		

Die Angaben der Selbstauskunft dienen der Beurteilung des Mietinteressenten und werden der Entscheidung über den Abschluss des Mietvertrags zugrunde gelegt. Ein etwaiger Mietvertrag kommt deshalb unter der Bedingung zustande, dass die Angaben der Wahrheit entsprechen. Sollte sich herausstellen, dass einzelne Angaben falsch sind, ist die sofortige Räumung des Mietobjekts vorzunehmen. Kosten, die dem Vermieter dadurch entstehen, sind vom Mieter zu tragen. Diese Informationen sind lediglich für Vermietungszwecke bestimmt und dürfen nicht an weitere Personen weitergegeben werden.

IMMOBILIEN PROFI MUSTER

Unterschrift(en)

Ort und Datum:	
Unterschrift 1. Mietinteressent	Unterschrift 2. Mietinteressent

Bitte besprechen Sie sich vor Verwendung ggf. mit Ihrem Anwalt, ob das Muster für Ihre Zwecke verwendbar ist. Download (PDF) unter www.mietnomadeninfo.de/pdf/muster-selbstauskunft.pdf

Muster DATENAUFNAHME Mietwohnung

Mietobjekt	**Frei ab**	
Strasse		
Ort		

Vermieter			
Vorname Name		Telefon	
Strasse		Mobil	
PLZ, Ort		E-Mail	

Objektdaten							
Zimmer		Wohnfläche		Geschoss		Etagen	
Einheiten		Baujahr		Renoviert		Lage	

Spüle	○	Spülmaschine	○	Kühlschrank	○	Mehr Info	○
Waschküche	○	Abstellraum	○	Rollstuhl-gerecht	○	Fotos	○
Aufzug	○	Fahrradraum	○	Haustier erlaubt	○	Grundriss	○
Heizung		Keller	○	Raucher erlaubt	○		

Internetzugang / TV						
Kabel	○	Telekom	○	SAT	○	

Mietpreis							
Kaltmiete	€	Nebenkosten	€	Küche	€	Gesamtmiete	€
Garage	€	Stellplatz	€			Kaution	MM

Sonstiges		
	Fortsetzung auf der Rückseite	○

Muster für die Wohnungsdatenerfassung: Download (PDF) unter www.mietnomadeninfo.de/pdf/wohnungsdatenerfassung.pdf

IMMOBILIEN PROFI MUSTER

	1. Mietinteressent	2. Mietinteressent
Arbeitgeber Firma:		
Arbeitgeber Anschrift (PLZ, Ort, Strasse):		
Beschäftigt als:		
Beschäftigt seit:		
ruf		
on		
Angaben zur gewünschten Wohnung:		
P ie ei ng nschat		
V us ie ietb n:		

IMMOBILIEN PROFI MUSTER

D Ang d r Sel ienen Beurteilung de etinteres ver der E ei-
dung über den Abschluss des Mietvertrags zugrunde gelegt. Ein etwaiger Mietvertrag kommt deshalb unter der Bedingung zustande, dass die Angaben der Wahrheit entsprechen. Sollte sich herausstellen, dass einzelne Angaben falsch sind, ist die sofortige Räumung des Mietobjekts vorzunehmen. Kosten, die dem Vermieter dadurch entstehen, sind vom Mieter zu tragen. Diese Informationen sind lediglich für Vermietungszwecke bestimmt und dürfen nicht an weitere Personen weitergegeben werden.

Unterschrift(en)

Ort und Datum:	
Unterschrift 1. Mietinteressent	Unterschrift 2. Mietinteressent

Bitte besprechen Sie sich vor Verwendung ggf. mit Ihrem Anwalt, ob das Muster für Ihre Zwecke verwendbar ist. Download (PDF) unter www.mietnomadeninfo.de/pdf/muster-selbstauskunft.pdf

Sicher und sorgenfrei vermieten!

Schützen Sie Ihre Kunden vor Mietausfällen und Mietnomaden
mit der Mietausfallversicherung von **vermietsicher.de**

IMMOBILIEN PROFI

MUSTER

- Kost[illegible]ser Bon[illegible]check des I[illegible]
- 50% Abschlagzahlung bei bestrittenen Forderungen
- **Die Prämie kann steuerlich geltend gemacht werden**

vermietsicher.de
VOR MIETAUSFÄLLEN SCHÜTZEN

Kontaktieren Sie uns: Tel.: 0211 542683 0
info@vermietsicher.de

In Kooperation mit:
R+V Rhion VERSICHERUNGEN