

# Auf den Zahn fühlen – Passende Mieter finden

Wohnungen sind knapp, die Nachfrage ist riesig – Für Privatvermieter keine einfache Situation

(dpa) Wer ein Haus oder eine Wohnung privat vermietet, legt Wert auf zuverlässige Mieter. Doch wie finden? Am besten mit einer Mischung aus Bauchgefühl und kühlem Verstand. Im Vorfeld sind ein paar Leitfragen hilfreich. Wie lange will ich vermieten: dauerhaft oder zeitlich begrenzt? Und wen suche ich: Familie, Single, Senior oder Wohngemeinschaft?

Die Antworten geben angehenden Vermietern erste wichtige Hinweise zu Mieterauswahl, Mietvertrag und zur Formulierung der Wohnungsannoncen. „Sie kann entsprechend gestaltet werden“, sagt Inka-Marie Storm vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland. Vermerke wie „als Singlewohnung geeignet“, „familienfreundliches Umfeld“ oder „ruhiges Paar gesucht“ sind zum Beispiel ebenso zulässig wie der Hinweis auf unerwünschte Haustiere oder ein befristetes Mietverhältnis. Die Anmerkungen engen frühzeitig den Kreis der Interessenten ein. Das reduziert nicht nur Frust und Aufwand während des Besichtigungstermins, sondern beugt auch Ärger mit Mitbewohnern vor: Die Studenten-WG passt selten zur Seniorenanlage.

Der Besichtigungstermin bietet Gelegenheit zum Kennenlernen der potenziellen Mieter. Der Eigentümer hat das Recht, ihnen ziemlich fest auf den Zahn zu fühlen. Schließlich geht es für ihn darum, möglichst solvente und umgängliche Hausbewohner zu bekommen. Deshalb erkundigt er sich nach persönlichen Daten, den Familienverhältnissen und dem Einkommen. Wichtig ist zu erfahren, mit wie vielen Leuten der Interessent einziehen will und ob Haustiere gehalten werden. „Diese Dinge muss und darf ich abklären“, betont Storm.

## Bonität genau prüfen

Zum Nachweis der Bonität lässt sich der Immobilienbesitzer mindestens Kontoauszüge und rückwirkende Gehaltszettel vorlegen. Eine Selbstauskunft ist üblich. Zu den weiteren Möglichkeiten gehört die Bonitätsprüfung, meist als Schufa-Auskunft. In Städten mit Wohnungsnot haben Mieter den Nachweis oft dabei. Eine andere Option, die Finanzkraft und damit die Sicherheit der Mietzahlung zu testen, ist die Mietschuldenfreiheitsbescheinigung. Sie wird vom aktuel-



Für Eigentümer ist die Wahl des passenden Mieters nicht immer einfach.

len Vermieter des Wohnungsinteresses ausgestellt. Mit dessen Einverständnis sind zudem Erkundigungen beim Vorvermieter erlaubt.

Entgegen landläufiger Meinung hält Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund (DMB) generelle Vorbehalte gegenüber Menschen mit niedrigem Einkommen für fehl am Platz. Laut Bundesarbeitsagentur erhalten zum Beispiel Hartz-IV-Empfänger Leistungen für Miete und Nebenkosten vom Jobcenter und können diese dann dem Vermieter überweisen. Wenn der Mieter zustimmt, kann das Jobcenter dies auch direkt übernehmen. Die Mie-

ter haben die Beträge zur Begleichung der Miete also in jedem Fall zur Verfügung. Das unterscheidet sie laut Ropertz von vielen anderen zahlungsschwachen Mietern.

Hat ein Vermieter am Ende die Wahl zwischen mehreren Wunschkandidaten, würden Storm und Ropertz auf Bauchgefühl und Sympathie vertrauen. Ropertz erklärt: „Es ist meine Wohnung, mein Haus. Da will ich keine unsympathischen Leute drin haben.“ Erst recht nicht, wenn Eigentümer und Mieter unter einem Dach leben.

Mietverträge werden in der Regel unbefristet geschlossen. Wer nur

befristet vermieten will, schreibt den Grund für die Befristung ins Papier. Der Vertrag endet automatisch am Ende der vereinbarten Laufzeit. Ohne Angabe solcher Gründe gilt der Vertrag als unbefristeter und „kündigen wird kompliziert“, erläutert Stefan Bentrop, Fachautor und Rechtsberater des Vereins Privater Bauherrn (VPB). Die Rechtsprechung erwarte von Vermietern ein Vorausdenken von drei bis fünf Jahren.

## Betriebskosten festsetzen

Die Miete soll die Kosten des Vermieters decken, aber auch Gewinn bringen. Bei Neuvermietungen dürfen Eigentümer im Prinzip so viel Geld verlangen, wie sie wollen: Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis. Über die eigentliche Miete hinaus zahlen die meisten Mieter Betriebskosten. Deren Höhe sollte, wie die Grundmiete, ausdrücklich im Vertrag stehen. Der Grund: „Wenn nichts geregelt ist, ist alles mit der Miete abgegolten“, erläutert Bentrop. Mit der Konsequenz, dass die finanzielle Kalkulation des Vermieters durcheinandergerät.

Vorlagen für den Mietvertrag finden Vermieter im Internet. Die jeweiligen Interessenverbände geben ebenfalls Formulare heraus. Vorformulierte Verträge seien zwar praktisch, sie müssten aber auch aktuell und korrekt sein und dürften von Vermietern nicht einfach geändert werden, warnt der Jurist. Ansonsten riskierten sie, dass bestimmte Klauseln unwirksam und im Streit zu ihren Ungunsten ausgelegt würden. Ein typischer Fall sind laut Mieterbund Zusätze über Schönheitsreparaturen. Andererseits können Vermieter über den Vertrag einiges individuell regeln. Etwa Untervermietung, Haltung größerer Haustiere oder eine Hausordnung. In Wohnanlagen sollten Eigentümer dringend darauf achten, dass der Mietvertrag möglichst mit dem Wohnungseigentumsgesetz konform ist.

Wenn es kracht zwischen Vermieter und Mieter, kennt Bentrop zunächst nur einen Weg. „Sprecht mal miteinander!“ Der Gang zum Anwalt, womöglich sogar zum Gericht, kann teuer kommen. Wer eine Rechtsschutzversicherung in Anspruch nehmen will, sollte den Vertrag vor dem Vermieten der Immobilie abgeschlossen haben. Die Assekuranzen achten auf das Datum des Mietvertrags.