

# Tipps für Vermieter Teil #3 – was muß ich bei der Wahl des Mieters beachten

[ihre-immobilien-experten.de/vermarktung/tipps-fur-vermieter-teil-3-was-mus-ich-bei-der-wahl-des-mieters-beachten/](http://ihre-immobilien-experten.de/vermarktung/tipps-fur-vermieter-teil-3-was-mus-ich-bei-der-wahl-des-mieters-beachten/)

Nachdem in den letzten beiden Artikeln zum Einen das Thema “effektive Immobilienpräsentation” und zum Anderen das Thema “Faktoren und Parameter zur Mietpreisbildung” behandelt wurden, soll es in diesem Artikel um die Auswahl des Mieters gehen. Denn die wohl größte Sorge eines Vermieters ist in der Regel immer der Vertragspartner, zumindest solange die Mietbeziehung und das Verhalten des Mieters, gerade am Anfang einer Wohnraumvermietung, für den Vermieter nicht zu 100% einschätzbar ist.



Bild (c) Ines Peters / Pixelio.de -  
Nachmieter gesucht

Somit wird ein erfahrener Vermieter und natürlich auch ein Makler grundsätzlich im Rahmen einer Vermietung besonderes Augenmerk auf den künftigen Vertragspartner, den Mieter, legen. Doch worauf sollte nun konkret geachtet werden? Nachfolgende Parameter sollten Sie mit in die Entscheidung für oder gegen eine vertragliche Bindung mit einbeziehen. Bedenken Sie als Vermieter jedoch auch folgendes: Jeder Mensch ist anders und jedem Menschen kann man nur vor den Kopf schauen. So gibt es nobel gekleidete Mietinteressenten, welche neben vornehmem Benehmen nur positive Merkmale ausstrahlen, doch sich nach Vertragsabschluss als Mietnomaden herausstellen und andererseits gibt es Menschen, welche neben ordinärer Kleidung ebensolches Verhalten an den Tag legen, sich in einer Mietbeziehung jedoch als absolut verlässlich und pünktlich zahlend, die Wohnung pflegliche behandelnd herausstellen. **Also:** man kann von nachfolgenden Parametern nicht absolut verlässlich auf das künftige Verhalten der Mieter schliessen, aber man kann doch Erkenntnisse gewinnen:

## 1. Pünktlichkeit, Erscheinungsbild und Benehmen

Beobachten Sie das Verhalten des Mietinteressenten gründlich, insbesondere in Hinsicht auf Pünktlichkeit (des Erscheinens oder sonstiger Abstimmungen), auf Verlässlichkeit, Erscheinungsbild und Benehmen. Legt z.B. der Mieter ein sehr dominantes und bestimmendes Benehmen an den Tag und fühlt man sich als Vermieter bedrängt, ist dies keine gute Grundlage für eine künftige ausgeglichene Partnerschaft. Nach längerem Kennenlernen können sich solche Verhaltensmuster schnell verstärken und damit Konflikte auslösen. Natürlich läßt oftmals das Erscheinungsbild auf die Person und deren Umfeldgestaltung schliessen. Akurat gekleidet bedeutet häufig auch akurates Verhalten in Bezug auf die Behandlung von Gegenständen und die Gestaltung der Wohnung. Bei un gepflegtem Erscheinungsbild liegt die Vermutung nahe, daß die Wohnung bald ähnlich aussehen wird, und ggf. auch ähnlich behandelt wird. Auch die Pünktlichkeit des Mieters ist gefragt, denn ein echter Mietinteressent wird entweder pünktlich sein oder aber rechtzeitig absagen oder den Termin ordnungsgemäß verschieben. Kommt der Mieter mehr als 15

Minuten zu spät, kann dies ein Zeichen sein, daß er nicht nur in dieser Hinsicht unpünktlich ist, sondern ggf. auch bei künftigen Mietzahlungen.

## **2. Das Auto**

Dies ist nun wirklich ein Insider Tipp. Nicht jeder Mieter hat ein Auto. Doch wenn Sie wissen möchten, ob ein potentieller Mieter raucht und wie er einen "Raum" pflegt, dann interessieren Sie sich doch einmal für sein Auto, falls er / Sie es dabei hat. Versuchen Sie, einen Blick in den Wagen zu erhaschen, z.B. bringen Sie den Mietinteressenten nach dem Besichtigungstermin noch zum Wagen. Ist der Ascher voll, oder ist das Auto abwrackreif, herrscht im Auto das Müllchaos oder ist das Auto insgesamt gesehen sehr ungepflegt, so kann es wiederum sein, daß Ihre Wohnung bald einem ähnlichen Schicksal zufällt.

## **3. Arbeitsplatz, Partner, Haustiere und geplante Wohndauer**

Im gemeinsamen Gespräch wird sicherlich über vieles geredet, doch leider oftmals über unwichtige Dinge, welche nicht unbedingt einer gemeinsamen Verbesserung der Vertrauenslage zuträglich sind. Deswegen sollten Sie auf keinen Fall versäumen, zumindest nachfolgende Fragen offen anzusprechen, auch wenn diese ggf. im Mietvertrag individuell oder standardmäßig geregelt sind:

Wie lange beabsichtigt der Mieter, die Wohnung anzumieten? Wird ein Partner in der Wohnung mit einziehen, sind Kinder vorhanden, die ggf. auch in die Wohnung mit einziehen und wie stellt sich der Mieter die künftige partnerschaftliche Entwicklung vor? und: Hat der Mieter Haustiere? Welche? Und sollen diese Haustiere mit in der Wohnung unterkommen? Was macht der Mieter beruflich und wie lange ist der Mieter bereits in seinem Beruf tätig?

Frage zwei hat folgenden Hintergrund: Oftmals ziehen Menschen um, weil sie sich von Ihrem Partner getrennt haben. Sie suchen dann eine neue Wohnung, um sich neu zu ordnen und Abstand zu gewinnen. Oftmals ist es jedoch so, daß schon nach kurzer Zeit eine neue Partnerschaft entwickelt, was ja auch wünschenswert ist, sich hieraus jedoch ebenso schnell oftmals auch wieder eine wohnlicher Veränderung resultiert. So wird die Wohnung als Zwischenstation "mißbraucht", denn ein Vermieter erfährt wirtschaftliche Nachteile, wenn ein Mieter eine Wohnung bezieht, verändert, bewohnt und nach kurzer Zeit wieder auszieht. Also sollte man als Vermieter zumindest nachfragen. Was danach passiert, ist seitens des Vermieters nicht planbar.

## **4. Schufa Auskunft und Arbeitsbescheinigung einholen?**

Ist es sinnvoll, eine Schufa-Auskunft und / oder eine Arbeitsbescheinigung des künftigen Mieters einholen zu lassen? Grundsätzlich natürlich ja. Doch folgendes ist zu bedenken: Oftmals möchten Mieter dies nicht. Nicht, weil Sie etwas verbergen möchten, wie z.B. die Offenlegung von Mahnverfahren und Verhaltensweisen im Zahlungsverkehr oder den Arbeitgeber, sondern weil sie sich dem Vermieter gegenüber einfach nicht "ausziehen" möchten, sprich transparent werden möchten. Auch ist es manchem Mieter unangenehm, sich vom Arbeitgeber eine Bescheinigung ausstellen zu lassen, gerade in der Probearbeitszeit. Andere fühlen sich zu unrecht mißtrauensvoll behandelt und beenden das Interesse am Mietobjekt. Zudem läßt eine schlechte Schufa Auskunft und / oder eine

Arbeitsbescheinigung wiederum nicht 1:1 auf künftige Verhaltensweisen oder pünktliche Zahlungen schliessen, denn in Bezug auch Schufa ist ja auch immer genau zu prüfen, warum ein Schufa Eintrag überhaupt vorhanden ist. Die Entscheidung des Vermieters, auf eine Schufa Auskunft oder eine Arbeitsbescheinigung zu bestehen, ist Philosophiefrage und individuell zu erwägen.

## **5. Liste registrierter Mietnomaden**

Um einem Mietnomaden als Vermieter möglichst aus dem Wege zu gehen, sollte jeder Vermieter grundsätzlich einen Blick in bestehende Mietnomaden Listen vornehmen und abgleichen, ob der Mietinteressent ggf. Teil der Liste ist. Dafür sollte man zum einen den Namen des Mieters kennen, bestens jedoch den Personalausweis in Kopie vorliegen haben / zumindest ein Blick hineingeworfen haben und dann vergleichen! Dies ist zwar auch keine Garantie für eine Aufdeckung, bietet jedoch zumindest die Chance, einem riesigen Berg an Ärger frühzeitig aus dem Weg zu gehen.

Vorstehende Parameter sollten vorerst reichen, um sich als Vermieter ein ausreichend ganzheitliches Bild vom künftigen Mieter zu verschaffen. Auch deshalb, da man ja keinem Menschen, wie eingangs schon erläutert, in den Kopf, sondern lediglich davor schauen kann. Danach entscheidet oftmals das Bauchgefühl und das gemeinsame Gespräch über ein Ja oder Nein in Sachen Mietvertragsabschluss. Doch was vermierterseitig unbedingt Beachtung finden sollte: Überschlafen Sie jeden Mietertermin und entscheiden Sie sich abschliessend erst am nächsten Tag. Jeder Mieter wird das verstehen, und vielleicht fallen Ihnen ja noch Verhaltensweisen des Mieters nachträglich ein, die Sie, zum Beispiel auch im abendlichen Gespräch mit Ihrem Partner, nachdenklich machen. Haben Sie auch am nächsten Morgen eine klare Meinung, dann ist es Zeit für den Vertragsabschluss, wenn nicht der Mieter seine Meinung geändert hat! Besser jedoch vor Vertrag als kurz danach!

Im nächsten Artikel wird es abschliessend um möglicherweise empfohlende Verhaltensweisen gehen, damit Sie als Vermieter in Konfliktsituationen mit dem Vermieter einerseits keine Nachteile erleiden, andererseits Diskussionen und Schadenspotential, ein Gerichtsverfahren oder dauernde Streitigkeiten vermeiden können.

==> zur gesamten Liste der Fachpublikationen ausschliesslich zum Thema Immobilien durch Dipl.-Ing. Michael Schröder

(Wichtiger Hinweis: dieser Artikel kann und soll keine rechtliche oder sonstige spezielle und individuelle Beratung darstellen und ersetzt in keiner Weise eine individuelle umfassende Prüfung und gezielte fachliche Beratung jedes Einzelnen. Eine Gewähr oder Haftung für Aktualität und Richtigkeit wie auch Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.)

Ein Artikel von Ihre-Immobilien-Experten.de, der Immobilien Experten Plattform im Internet. Ein Service von Dipl.-Ing. Michael Schröder – Mülheim an der Ruhr.